

Raumplanerische Perspektiven des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Basel

Bachelor Thesis

Author(s):

Thiyagalingam, Gumanan

Publication date:

2016-05

Permanent link:

<https://doi.org/10.3929/ethz-b-000207354>

Rights / license:

In Copyright - Non-Commercial Use Permitted



Raumplanerische Perspektiven des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Basel

Gumanan Thiyaalingam

Leitung Prof. Dr. Bernd Scholl
Betreuung Roman Streit
 Mathias Niedermeier
Koordination Rebecca Körnig-Pich

Bachelorarbeit
Studiengang Geomatik und Planung

Mai 2016

Titelbild: Im Vordergrund ist eine bestehende kinderfreundliche Genossenschaftssiedlung in Riehen am Kohlistieg zu sehen, welche kürzlich saniert wurde. Im Hintergrund entsteht eine neue Siedlung mit gemeinnützigen Wohnungen und einem integrierten Alters- und Pflegeheim.

1 Inhaltsverzeichnis

2	Danksagung	5
3	Einleitung.....	6
3.1	Zielsetzung.....	6
3.2	Methodik	6
3.3	Motivation	7
3.3.1	Zersiedelung	7
3.3.2	Gemeinnütziger Wohnraum in den Städten	8
3.4	Untersuchungsperimeter	9
	Basel	9
	Riehen.....	9
	Bettingen	9
4	Grundlagen.....	10
4.1	Begriffsdefinitionen.....	10
4.1.1	Gemeinnützig	10
4.1.2	Gemeinnütziger Wohnungsbau.....	10
4.2	Anforderungen	10
5	Eigenheiten aus Sicht der Raumentwicklung	12
5.1	Rechtliche Grundlagen	12
5.2	Raumplanerische Instrumente und Prozesse.....	13
5.2.1	Gesetzesartikel	13
5.2.2	Raumplanerische Anreize	13
5.3	Förderungsmassnahmen durch die öffentliche Hand	14
5.3.1	Beratung	15
5.3.2	Darlehen	15
5.3.3	Fazit	15
6	Entwicklung in Basel	16
6.1	Bestandesentwicklung.....	16
6.1.1	Vor 1946	16
6.1.2	1946 bis 1980	16
6.1.3	1981 bis 2000	17
6.1.4	2001 bis 2007	17
6.1.5	2007 bis 2012	17
6.1.6	2012 bis 2015	17

6.1.7	Ab 2015.....	18
6.1.8	Tendenz der nächsten Jahre.....	19
6.2	Jüngste politische Entwicklungen.....	19
6.2.1	Neue Bodeninitiative	19
7	Lagebeurteilung.....	21
7.1	Aktuelle Verteilung.....	22
7.2	Zonenplan.....	23
7.3	Wohnviertel.....	24
	Keine Angebote	24
	Grössere Siedlungen.....	24
	Vereinzelte Angebote.....	24
7.4	Lärmempfindlichkeit.....	25
7.5	ÖV Güteklassen	26
7.6	Erholungsraum	27
7.7	Senioren- und Ausländeranteil.....	27
7.8	Weitere Analysen	28
7.8.1	Behindertengerecht	28
7.8.2	Kinderfreundlich.....	28
7.8.3	Altersgerecht	28
7.8.4	Sportstadt.....	28
7.9	Fazit	28
8	Weiterentwicklung in Basel.....	29
8.1	Entwicklungsarten	29
8.1.1	Sanierung und Ergänzung.....	29
8.1.2	Abriss und Neubau	30
8.1.3	Umnutzung.....	31
8.1.4	Neue Formen der gemeinnützigen Wohnungen.....	31
8.2	Gebiete für die weitere Entwicklung.....	32
8.2.1	Aktuelle Umnutzungsprojekte.....	33
8.2.2	Transformationsareale	34
8.3	Fazit	35
9	Felix-Platter Areal.....	36
9.1	Ausgangslage.....	36
9.2	"wohnen & mehr"	36
9.3	Denkmalschutz	36
9.3.1	Potential des Hauptgebäudes	36

9.4	Lagebeurteilung.....	37
10	Chancen und Probleme	38
10.1	Image/ Mitgliederfalle.....	38
10.2	A-Stadt.....	38
10.3	Denkmalschutz	38
10.4	Fehlende Reserven	39
10.5	Stolz	39
10.6	Distanz	39
10.7	Ausländer.....	40
10.8	Lösungsweg	40
11	Schlusswort	40
12	Nachweise	41
12.1	Eigenständigkeitserklärung	41
12.2	Abbildungsverzeichnis	43
12.3	Literaturverzeichnis.....	43
12.4	Quellenverzeichnis	44
12.4.1	Anhang.....	45
12.5	Gesprächspartner	45
13	Anhang.....	46

2 Danksagung

Bei der Erstellung dieser Arbeit haben mich viele Personen unterstützt. An dieser Stelle möchte ich mich bei diesen Personen bedanken.

Meine Ersten Worte richte ich an meine Betreuer, Roman Streit und Mathias Niedermeier, welche mich vor und während der Arbeit beraten haben. Sie waren immer hilfsbereit und haben mir, mit ihrer motivierenden Art, immer wieder den richtigen Weg gezeigt.

Speziell möchte ich mich bei meinen Gesprächspartnern aus Basel bedanken. Frau Monika Willin von der WBG Nordwestschweiz und Herr Peter Näf von der Wohnraumentwicklung des Kantons Basel haben mir viele nützliche Informationen und Unterlagen bereitgestellt.

Zum Schluss danke ich Dr. Angelika Kieser für die Korrekturlese und die Unterstützung zum Ende der Arbeit.

3 Einleitung

3.1 Zielsetzung

Gemeinnützige Wohnbauträger stellen in der Schweiz wichtige Akteure auf dem Wohnungsmarkt dar. Ihr Angebot umfasst mit rund 270'000 Wohnungen ca. 7 % des Gesamtwohnungsbestandes und wird als preisgünstige und raumsparende Alternative zum privaten Wohnungsangebot angesehen. In dieser Arbeit soll der gemeinnützige Wohnungsbau anhand raumplanerischer, demographischer, finanzieller und weiterer Aspekte näher beleuchtet werden. Dabei steht der Kanton Basel besonders im Vordergrund, wo Entwicklungsperspektiven für den gemeinnützigen Wohnungsbau ergründet und das Potenzial von dessen Siedlungsbeständen für eine Siedlungsentwicklung nach innen vertieft untersucht werden.

3.2 Methodik

Nach der Definition der zentralen Begriffe soll durch Literaturrecherche und Datenanalyse zuerst eine Übersicht der bisherigen Entwicklung und der aktuellen Verteilung der gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Basel erstellt werden. Um die Entwicklungen und Eigenheiten des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Basel vertieft zu untersuchen, werden Experten aus der Stadt befragt. Dabei sollen auch die Wirkungen der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch die öffentliche Hand beleuchtet werden. Weitergehende Forschungsfragen zu den Zusammenhängen mit allfälligen Infrastrukturausbauten sowie zu den geeigneten raumplanerischen Instrumenten und Prozessen bei der Weiterentwicklung gemeinnütziger Wohnsiedlungen werden in einem iterativen Vorgehen erarbeitet. Zum Schluss wird ein Entwurf eines eigenen städtebaulichen Lösungsvorschlages für den Felix-Platter Areal erstellt.

3.3 Motivation

3.3.1 Zersiedelung

Grund

Eine der grössten Herausforderungen der Raumplanung in der Schweiz ist es, dem Bevölkerungswachstum in den verschiedenen Regionen begegnen zu können. Um dem Bevölkerungswachstum zu begegnen und den steigenden Raumbedarf der Bevölkerung zu decken, wird Raum zum Bauen benötigt. Aus diesem Grund wird in der Schweiz, wie üblich auf der ganzen Welt, auch auf noch nicht verbauten Grundstücken neuer Wohnraum erschaffen. Zwar gibt es seit Jahrzehnten Richt- und Nutzungsplanungen in der Schweiz, welche die geordnete Bautätigkeit gewährleisten. Doch wurden durch Umzonungen im grossen Rahmen vor einigen Jahren grosse Bauzonenreserven geschaffen. Dadurch wurde der Prozess der Zersiedelung nicht genug unterbrochen.

Probleme

Die Nachteile der Zersiedelung sind unter anderem überproportionaler Verschleiss an Boden, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und steigende Anforderungen an die Mobilität.

Der Boden ist ein knappes Gut in der Schweiz. Neben dem Wohnraum, welcher für die neuen Bewohner geschaffen werden muss, muss auch für andere Bedürfnisse Platz bereitgestellt werden. Konkret braucht man auch Arbeitsstellen, Erholungsgebiete, Versorgungsmöglichkeiten und Unterhaltung. Der noch verfügbare Boden wird vielseitig beansprucht.

Neben dem steigenden Siedlungsdruck hat auch die aus der Zersiedelung resultierende steigende Mobilität Nachteile. Sie verursacht unter anderem steigenden Bodenverschleiss, Kosten, Abgas- und Lärmemissionen.

Massnahmen

Aufgrund all dessen wird in der Schweiz gegen die Zersiedelung gehandelt und die Entwicklung nach innen priorisiert. Platzsparende Massnahmen kommen zu diesen Zeiten gerade gelegen. Im Vergleich zu Siedlungen mit Einfamilienhäusern können zum einen durch gemeinnützige Wohnungsbauten mehr Wohnungen bereitgestellt werden, zum anderen kann durch gemeinschaftliches Teilen von Einrichtungen Platz gespart werden. Der gesparte Platz kann dann zum Beispiel auch für den steigenden Raumbedarf genutzt werden.

Um die steigenden Ansprüche an die Mobilität einzudämmen, sollten vor allem relativ nah um die Städte Wohnungen erstellt werden, damit die Wege zu den Arbeitsstellen möglichst kurz bleiben.

3.3.2 Gemeinnütziger Wohnraum in den Städten

Grund

Das Bundesamt für Statistik (BFS) hat im Sommer 2015 den Bestand an leeren Wohnungen in der Schweiz untersucht. Dabei hat man am Stichtag 1. Juni 2015 die unbewohnten Wohnungen gezählt. Obwohl gesamtschweizerisch gesehen der Leerstand so hoch ist wie seit 15 Jahren nicht mehr, sind die Leerstände in elf Kantonen als kritisch zu betrachten. Besonders in den Basler Kantonen sind die Zahlen beunruhigend. Der Kanton Basel-Stadt weist den tiefsten Wert von 0,34 Prozent auf. Der Schweizer Schnitt liegt bei 1,19 Prozent. Obwohl es keine statistische Definition gibt, spricht man gemeinhin bei Werten von unter einem Prozent von Wohnungsnot.

Aufgrund grosser Nachfrage nach Wohnraum in den Städten sind die Boden-, Haus- und Mietpreise stark gestiegen. Nachdem die Bewohner aus einer Wohnung ausgezogen sind, wird oft sofort eine Renovation vollzogen. Dadurch können höhere Mietpreise verlangt werden. Einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen, welche sich die Mieten in den Städten nicht mehr leisten können, ziehen aus. Mit steigenden Mieten und Wohnungsnot wird diese Gentrifizierung vorangetrieben.

Probleme

Wenn die ausgezogenen Mieter ihre Arbeitsstellen in der Stadt behalten, steigen die Ansprüche an die Mobilität. Darüber hinaus führt die Gentrifizierung zu einer sozialen Entmischung. Das Volk und die Regierung wünschen sich eine soziale Durchmischung. Durch sie ist die Integration von Randgruppen wie Alte, Ausländer, Alleinerziehende, Arbeitslose und Alleinstehende besser zu bewältigen. Damit Probleme wie Kriminalität, Drogenmilieu und Verslumungstendenzen nicht auftreten beziehungsweise sich auflösen, dürfen die armen und armutsgefährdeten Bevölkerungsgruppen nicht ausgegrenzt werden.

Massnahmen

Mit bezahlbarem Wohnraum in Städten für alle sozialen Schichten würde die soziale Durchmischung gefördert werden. Der Bund möchte momentan nicht direkt in den Wohnungsmarkt eingreifen. Doch indirekt unterstützt er die gemeinnützigen Wohnbauträger für Neubauten, Ersatzneubauten, Sanierungen und Ergänzungsbauten. Die tiefen Mietpreise von gemeinnützigen Wohnungen haben auch eine dämpfende Wirkung auf die Mietpreise anderer Anbieter in der Stadt. Künftig sollen die gemeinnützigen Wohnbauträger vom Bund Gelder für Kauf von Land für gemeinnützigen Wohnbau erhalten. Ausserdem steht zurzeit ein schweizweiter Mindestanteil von zehn Prozent an gemeinnützigen Wohnungen zur Diskussion.

3.4 Untersuchungssperimeter

Aufgrund der speziellen Lage und Situation wurde der Kanton Basel-Stadt ausgewählt. Der Kanton besteht aus den drei Gemeinden Basel, Riehen und Bettingen und grenzt an Deutschland und Frankreich. In den Analysen wird vor allem auf Basel und Riehen der Schwerpunkt gelegt.

Basel

In Basel gibt es keine speziellen raumplanerischen Instrumente und Prozesse wie in Zürich. Basel ist zwar nach Zürich die grösste Stadt in der Schweiz, doch die Situation da ist anders als in Zürich. Die Mietpreise in Basel sind im Vergleich zu den anderen grössten Städten der Schweiz, wie Zürich und Genf, nicht sehr hoch. Zum Beispiel zahlt man durchschnittlich für eine Drei- bis Dreieinhalb-Zimmerwohnung um die achthundert Schweizer Franken weniger als in Zürich und dreihundert weniger als in Genf. Ein Grund dafür ist, dass Basel eine Grenzstadt ist. Die Mieten in den umliegenden Gemeinden in Deutschland und Frankreich sind wesentlich tiefer als in Basel. Diese haben eine dämpfende Wirkung auf die Mietpreise im Kanton Basel-Stadt.

In Basel gibt es keine Mindestquote wie in Zürich, welche bestimmt, wie viel Prozent der Wohnungen in der Stadt gemeinnützig sein müssen. Diese Quote wurde in Zürich vom Volk gewünscht und durchgesetzt. Da die Mieten in Basel nicht so hoch sind wie in Zürich, ist das Bedürfnis nach solch einer Mindestquote nicht, beziehungsweise noch nicht vorhanden. Der Grosse Rat macht immer wieder Vorschläge in dieser Richtung.

Riehen

Riehen ist mit über 20'000 Einwohnern die zweitgrösste Gemeinde der Nordwestschweiz. Wie auch Bettingen ist Riehen eine Gemeinde mit einigen Diakonissenhäusern. In Riehen findet man viel Wald und viele Parks. In Riehen wurden viele gemeinnützige Wohnungen gebaut und werden noch gebaut. Mit innovativen Ideen geht Riehen mit guten Beispiel voran.

Bettingen



Abbildung 1, Bettingen mit Blickrichtung nach Westen
Quelle: Fritschi (2011)

Bettingen setzt sich aus zwei verschiedenen Siedlungen zusammen. Auf der St. Chrischona hat sich um die ehemalige Wallfahrtskirche eine Siedlung gebildet. Diese ist durch das Bundesinventar ISOS als Spezialfall eingestuft worden und daher schützenswert. Mehr Informationen dazu finden Sie im Anhang.

Weiter unten gibt es noch eine kleinere Siedlung. Die restlichen Flächen sind meist bewaldet. Deshalb gibt es in Bettingen nicht viele gemeinnützige Wohnungen. Auch deren Entwicklung ist dadurch erschwert. Bei der Analyse hat sich herausgestellt, dass Bettingen keine geeignete Gemeinde für gemeinnützigen Wohnungsbau ist.

4 Grundlagen

4.1 Begriffsdefinitionen

4.1.1 Gemeinnützig

Als gemeinnützig gelten Handlungen, welche uneigennützig, also ohne eigene Interessen der materiellen oder wirtschaftlichen Art, das allgemeine Wohl fördern. Dieser Begriff wird im Wohnungsbau oft von Wohnbaustiftungen oder Wohnbaugenossenschaften angeeignet. Der Begriff des gemeinnützigen Wohnungsbaus impliziert preisgünstigen Wohnungsbau.

4.1.2 Gemeinnütziger Wohnungsbau

Wohnraumförderungsgesetz WFG

Im ersten Abschnitt des Wohnraumförderungsgesetzes WFG wird neben dem Begriff der Gemeinnützigkeit auch definiert, welche Organisationen als gemeinnützige Wohnbauträger gelten.

„1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

2. Als Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gelten die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus, ihre Dachorganisationen, Emissionszentralen sowie Hypothekar-Bürgschaftseinrichtungen und andere Institutionen, die sich der Förderung von preisgünstigem Wohnraum widmen.

3. Als gemeinnützig gilt eine Tätigkeit, welche nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient.“

4.2 Anforderungen

Wohnraumförderungsverordnung WFV

Gemeinnützige Wohnbauträger profitieren von Förderungsmassnahmen vom Bund. Sie müssen einige Anforderungen erfüllen um von dieser Förderung zu profitieren. Im vierten Abschnitt Artikel 37 der Wohnraumförderungsverordnung WFV, SR 842.1 werden die Voraussetzungen für gemeinnützige Wohnbauträger näher beschrieben. Folgende Punkte können dabei herausgelesen werden.

Die Organisation darf keine gewinnstrebige Ausrichtung haben. Das Anteilscheinkapital darf höchstens zum Zinssatz verzinst werden, wie er im StG, SR 641.10 festgeschrieben ist. Die Dividende darf höchstens sechs Prozent des einbezahlten Gesellschafts- und Genossenschaftskapitals betragen.

Bei der Auflösung der Organisation muss der verbleibende Teil des Vermögens für den erwähnten Zweck verwendet werden. Die Grundsätze müssen in den Statuten festgehalten werden. Zusätzlich müssen Mindestanforderungen bezüglich Geschäftsführung, Rechnungsregelung und Revision erfüllt werden.

Charta

Nebst den rechtlichen Vorlagen müssen die gemeinnützigen Organisationen auch die Grundsätze der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger akzeptieren und sie befolgen. Diese wurde von den folgenden drei Verbänden des gemeinnützigen Wohnungsbaus verabschiedet:

- Schweizerischer Verband für Wohnungswesen
- Schweizerischer Verband für Wohnbau- und Eigentumsförderung
- Schweizerischer Verband Liberaler Baugenossenschaften

Auch wenn sie nicht justiziabel ist, gilt sie als Leitbild, an welcher sich die gemeinnützigen Wohnbauträger orientieren.

Nach dem ersten Grundsatz sollen die Organisationen sich für die dauerhaft gesicherte Erstellung, Erhaltung und den Erwerb von preisgünstigem Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen einsetzen. Weiterhin sollen sie Wohnraum für alle Bevölkerungskreise, insbesondere Familien, Behinderte und Betagte, anbieten und so die soziale Durchmischung ermöglichen.

Nachfolgend werden auch planerische und architektonische Anforderungen gestellt. Bei der Planung sollen, neben den heutigen Vorgaben wie sichere Erschliessung, auch die künftigen Bedürfnisse berücksichtigt werden. Hauptaugenmerk ist vor allem auf das Wohnen im Alter zu legen, weil die Lebenserwartung der Bevölkerung stetig steigt. Gesetzlich werden immer mehr behindertengerechte Infrastrukturen verlangt, das gilt auch für den Wohnraum. Die baulichen Massnahmen, welche dabei zu treffen sind, sind oftmals die gleichen wie Massnahmen für das altersgerechte Wohnen.

Die Bauten sollen eine hohe Flexibilität bei der Nutzung der Wohnungen ermöglichen. Oftmals werden in einer Genossenschaft unterschiedlich grosse Wohnungen gebaut, damit neu gegründete Familien mit Zuwachs in der Genossenschaft bleiben können. Um bei Umbauten und Ersatzneubauten sozialverträglich vorgehen zu können, muss die Flexibilität gegeben sein.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist, dass durch unterschiedliche Massnahmen zu verschiedenen Zeiten die Werterhaltung der Liegenschaften nachhaltig und kostenbewusst gepflegt wird. Mit Renovationen und Modernisierungen sollten die zeitgemässen Bedürfnisse der Bewohner erfüllt werden. Dabei sollen die Investitionen durch die Bewohner zu bewältigen sein. Ein geringer Unterhaltsaufwand erleichtert diese Vorgänge.

Hochwertige und begegnungsfördernde Gestaltung der Aussenräume wirken sich positiv auf das Kennenlernen und Zusammenleben der Bezieher aus.

Nach den planerischen und architektonischen Grundsätzen sind auch ökologische Grundsätze in der Charta enthalten. Diese sind nicht nur beim Betrieb zu beachten, sondern auch in den Planungs- und Bauphasen.

Weiter werden in der Charta Grundsätze zur Organisation, Führung und Zusammenarbeit der gemeinnützigen Wohnbauträger aufgeführt. Darunter wird beschrieben, dass gewisse Aufgaben durch nebenamtlich tätige Mitglieder durchgeführt werden sollen. Auch solle man bei der Suche nach Geschäftspartnern die ideellen Zielsetzungen berücksichtigen und diese auch weiterentwickeln. Immer wieder wird zur Bereitschaft zur gegenseitigen Solidarität und Zusammenarbeit aufgefordert.

5 Eigenheiten aus Sicht der Raumentwicklung

5.1 Rechtliche Grundlagen

Aus der Sicht der Raumplanung hat der gemeinnützige Wohnungsbau einige Eigenheiten. Zwar will der Bund nicht direkt in den Wohnungsmarkt eingreifen, aber indirekt setzt er sich gegen die Wohnungsnot ein, indem er gemeinnützige Wohnbauträger unterstützt. Nach Artikel zwei im ersten Abschnitt des Wohnraumförderungsgesetzes wird der Bund sogar gezwungen, sich für den gemeinnützigen Wohnungsbau einzusetzen. Das Gesetz stellt aber auch Anforderungen an die gemeinnützigen Wohnbauträger, damit sie die Hilfe vom Bund in Anspruch nehmen können.

Der Bundesrat legt fest, unter welchen besonderen Bedingungen Bundeshilfe für die Erneuerung von bestehendem Wohnraum gewährt wird. Doch die Kostenlimiten für die Erstellung, die Erneuerung und den Erwerb von Wohnraum wird durch das Bundesamt für Wohnungswesen festgelegt. Dabei werden auch die Nebenräume angemessen berücksichtigt.

Im vierten Abschnitt wird unter anderem festgehalten, dass der Bundesrat festlegt, welche Mindestanforderungen die Organisationen hinsichtlich Zweckbestimmung, Zwecksicherung, Geschäftsführung, Rechnungslegung und Statuten erfüllen müssen, damit sie von der Förderung vom Bund profitieren können.

Wohnraumförderungsgesetz WFG

„1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

Art. 2 Wohnraumförderung

1 Der Bund fördert den Bau, die Erneuerung und den Erwerb preisgünstigen Wohnraums sowie die Tätigkeit von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

2 Er unterstützt innovative Bau- und Wohnformen sowie die Siedlungserneuerung.

Art. 5 Förderungsgrundsätze

Bei der Förderung ist darauf zu achten, dass:

- a. mit Ressourcen wie Boden und Energie haushälterisch umgegangen wird;
- b. die bauliche Qualität und der Gebrauchswert des Wohnraums hoch sind;
- c. der Wohnraum und die unmittelbare Umgebung den Bedürfnissen von Familien, Kindern und Jugendlichen, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen entsprechen;
- d. eine ausgewogene soziale Durchmischung der Bewohnerschaft ermöglicht wird.“

5.2 Raumplanerische Instrumente und Prozesse

Um gemeinnützige Wohnbauträger zu fördern, gibt es unterschiedliche raumplanerische Instrumente und Prozesse. Der bekannteste Prozess ist die Abgabe von Bauland an gemeinnützige Wohnbauträger. Dadurch wird ihnen bei der höchsten Hürde geholfen. Die Suche nach Bauland ist neben dem Geld die grösste Herausforderung.

5.2.1 Gesetzesartikel

In der Schweiz sind einige Instrumente im Gesetz aufgelistet, durch welche die gemeinnützigen Wohnbauträger gefördert werden können. Nach dem vierten Abschnitt des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) Artikel 34 werden folgende Instrumente für die Förderung eingesetzt:

- Bürgschaften für Anlehensobligationen gemeinnütziger Emissionszentralen
- Rückbürgschaften für Nachgangshypotheken
- zinslose oder zinsgünstige Darlehen an Dachorganisationen
- Kapitalbeteiligungen

In den nachfolgenden Artikeln im WFG werden die einzelnen Instrumente näher beschrieben. Oft werden diese finanziellen Unterstützungen den Dachorganisationen zur Verfügung gestellt, welche die Gelder an die Mitglieder weiterleiten. Deshalb erlaubt das Gesetz dem Bundesamt die Kontrolle der Dachorganisationen, der Emissionszentralen, der Hypothekar-Bürgschaftseinrichtungen sowie anderen Institutionen. Das wird unter anderem durch deren Berichterstattungen, insbesondere über die Wirksamkeit der Tätigkeit der Hilfebezieher, erreicht. Das Gesetz bekräftigt den Bund in Ausnahmefällen sich am Kapital von gemeinnützigen Organisationen zu beteiligen

Wenn eine Institution wesentliche Anforderungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus nicht mehr erfüllt, wird die Förderung eingestellt.

5.2.2 Raumplanerische Anreize

5.2.2.1 Nutzungsprivilegien

Nebst den finanziellen Unterstützungen wird oft auch durch raumplanerische Anreize versucht die Investoren und Bauherren davon zu überzeugen gemeinnützig zu bauen. Man versucht durch Nutzungsprivilegien, wie zum Beispiel durch das Erhöhen der Ausnützungsziffer, mehr gemeinnützigen Wohnraum zu schaffen. Auch die Ausbedingung eines Kaufsrechts zugunsten der Gemeinde wird häufig angewendet, um eine Parzelle für Bauinteressierte attraktiver zu gestalten.

5.2.2.2 Bebauungspläne

Durch Wohnanteils-, Nutzungs- oder Bebauungsplänen kann eine Gemeinde die Bauherren zur Erstellung von gemeinnützigen Wohnraum zwingen. Indem man in einem Gebiet Mindestanteile vom gemeinnützigen Wohnraum definiert, sind die Bauinteressierten von Anfang an damit konfrontiert. Mit der Ausgestaltung der Mehrwertabgabe unter dem Gesichtspunkt der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus werden preisgünstige Wohnungen gefördert werden.

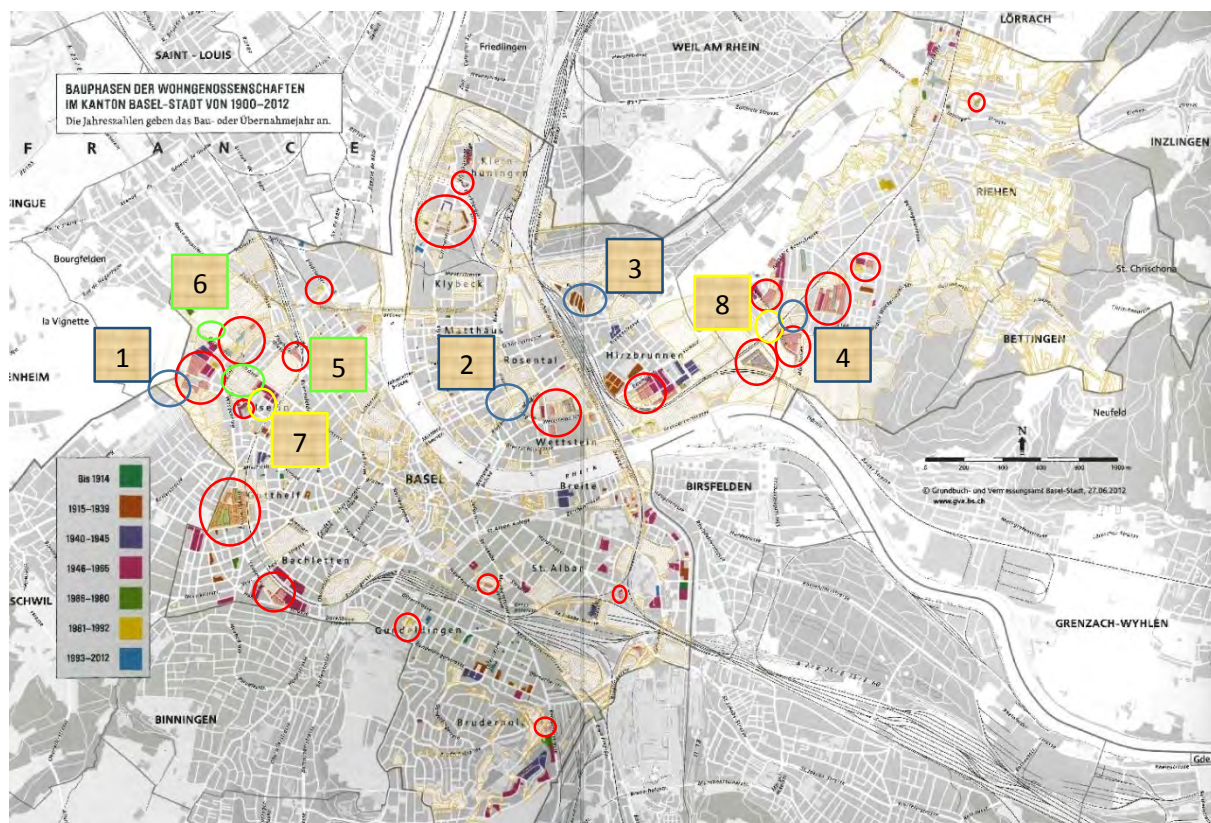
5.2.2.3 Mindestquote

Einmalig in der Schweiz ist die Situation in Zürich. Da betreibt der Stadtrat eine aktive Wohnpolitik. Bis zum Jahr 2050 sollen mindestens ein Drittel aller Wohnungen in der Stadt gemeinnützig sein. Dies

ist ein Resultat aus einer Abstimmung des Volkes im Jahre 2011. Durch die rechtlich verankerte Mindestquote wird die Stadt zur Förderung der gemeinnützigen Wohnbauträger gezwungen.

5.2.2.4 Baurecht

Da Basel sehr oft Land in Baurecht abgibt, haben sie da einige Möglichkeiten die Entwicklung der Stadt in eine Richtung zu lenken und die gemeinnützigen Wohnbauträger zu fördern. Durch das Abgeben der Grundstücke im Baurecht, kann auch der Kanton in bestimmten Masse auf die Wohnbauträger Einfluss nehmen. Der Kanton Basel hat schon in der Nachkriegszeit Grundstücke im Baurecht abgegeben. Diese Verträge sind in den letzten Jahren abgelaufen oder laufen demnächst ab. Bei den Verhandlungen von Verlängerungen beeinflusst der Kanton auch die bereits bestehenden Wohnbaugenossenschaften. Auf der unteren Karte zu sieht man, welche Genossenschaften auf Öffentlichem Grundeigentümer, also in Baurecht, gebaut haben (roten Kreisen). Einige Areale sind bereits für gemeinnützige Wohnungen reserviert (grüne Kreise). Einige Parzellen sind kürzlich bebaut und bezogen worden (gelbe Kreise). Dann gibt es noch Areale, deren Baurechtsverträge schon unterzeichnet sind und noch bebaut werden müssen (blaue Kreise).



Legend

Öffentliches Grundeigentum

1	Belforterstrasse	3	Schoren	5	Felix Platter	7	Hegenheimerstr.
2	Riehenring	4	Niederholz	6	Schoren	8	Rauracherstr.

Abbildung 2, Verteilung der im Baurecht abgegebenen Grundstücken

Quelle (2012): WBG Nordwestschweiz bearbeitet von Gumanan Thiyaalingam mit Geodaten vom Geoportal Basel-Stadt

5.3 Förderungsmassnahmen durch die öffentliche Hand

Damit die Arbeiter der Stadt nicht vermehrt in umliegenden ausländischen Regionen wohnen müssen, will der Kanton die gemeinnützigen Wohnbauträger bei der Erstellung von preisgünstigem Wohnraum unterstützen. Doch die Möglichkeiten sind sehr begrenzt. Der Kanton Basel-Stadt ist flächenmässig einer der kleinsten Kantone der Schweiz. Da es ein Stadtkanton ist, sind die meisten Grundstücke schon verbaut. Durch die Bodeninitiative ist der Kanton noch mehr in seinen Handlungen eingeschränkt worden.

Der Kanton Basel-Stadt unterstützt die gemeinnützigen Wohnbauträger finanziell durch Förderungsmassnahmen, welche im Wohnraumfördergesetz (WRFG) verankert sind. Zum einen unterstützt der Kanton durch Bürgschaften bis 94% der Anlagekosten und einer Dauer bis zu 30 Jahren, zum anderen erteilt er Rahmenausgabenbewilligungen von 20 Millionen Franken zur Mitfinanzierung des Kaufs geeigneter Areale. Vor allem unterstützt der Kanton die gemeinnützigen Organisationen bei der Beratung, indem er die Beratungskosten übernimmt. Er gewährt Projektentwicklungsdarlehen im Umfang von 5 Millionen Franken. Ausserdem folgt aus dem Wohnraumfördergesetz, dass die Grundstückssteuer kleiner sein kann, wenn die Wohngenossenschaft Rückstellungen für Renovationen bildet. Die Handänderungssteuer, bei einem Kauf eines Grundstücks durch gemeinnützige Institutionen, muss durch die veräussernde Partei getragen werden.

5.3.1 Beratung

Die wichtigste und meistgebrauchte Hilfe ist die Beratung. Insbesondere die Beratung zur baulichen oder zur betriebswirtschaftlichen Entwicklung gemeinnütziger Wohnbauträger ist gefragt. Dabei wird immer wieder betont, dass genug Reserven gebildet werden sollen, damit, wenn zu späteren Zeitpunkten irgendwo Renovationen durchgeführt werden sollen, das Geld auch flüssig vorhanden ist. Ein weiteres grosses Anliegen der Berater ist die Planung der Mieterhöhung. Viele Genossenschaften sind schlecht über die Verwaltungsaufgaben aufgeklärt. Vor allem kleine Organisationen haben keine genügende Verwaltung und sind oft überlastet. Bei den Beratungen wird versucht, alles zu professionalisieren.

5.3.2 Darlehen

Nur die neuen gemeinnützigen Wohnbauträger brauchen und erhalten Darlehen. Diese werden vor allem für die Beschaffung von Bauland eingesetzt. Da der Kanton aufgrund der neuen Bodeninitiative Grundstücke nur noch im Baurecht abgeben sollte, wird es für Genossenschaften schwieriger eine Bauparzelle zu kaufen. Die Banken unterstützen Organisationen mit eigenem Grundstück mehr als Organisationen, welche Grundstücke nur im Baurecht haben. Deshalb brauchen und erhalten gemeinnützige Wohnbauträger, welche Grundstücke nur im Baurecht haben, Darlehen vom Kanton. Die bestehenden gemeinnützigen Wohnbauträger mit eigenem Grundstück machen keinen Gebrauch von den Darlehen, weil sie Land besitzen und sie besser von den Banken mit tieferen Zinsen unterstützt werden.

5.3.3 Fazit

Basel-Stadt als links-grüner Kanton unterstützt die Wohngenossenschaften sehr gut. Das grösste Problem der gemeinnützigen Organisationen ist das Finden von geeigneten Grundstücken. Der Kanton verhilft ihnen dazu, an die Grundstücke zu günstigen Preisen zu gelangen.

6 Entwicklung in Basel

6.1 Bestandesentwicklung

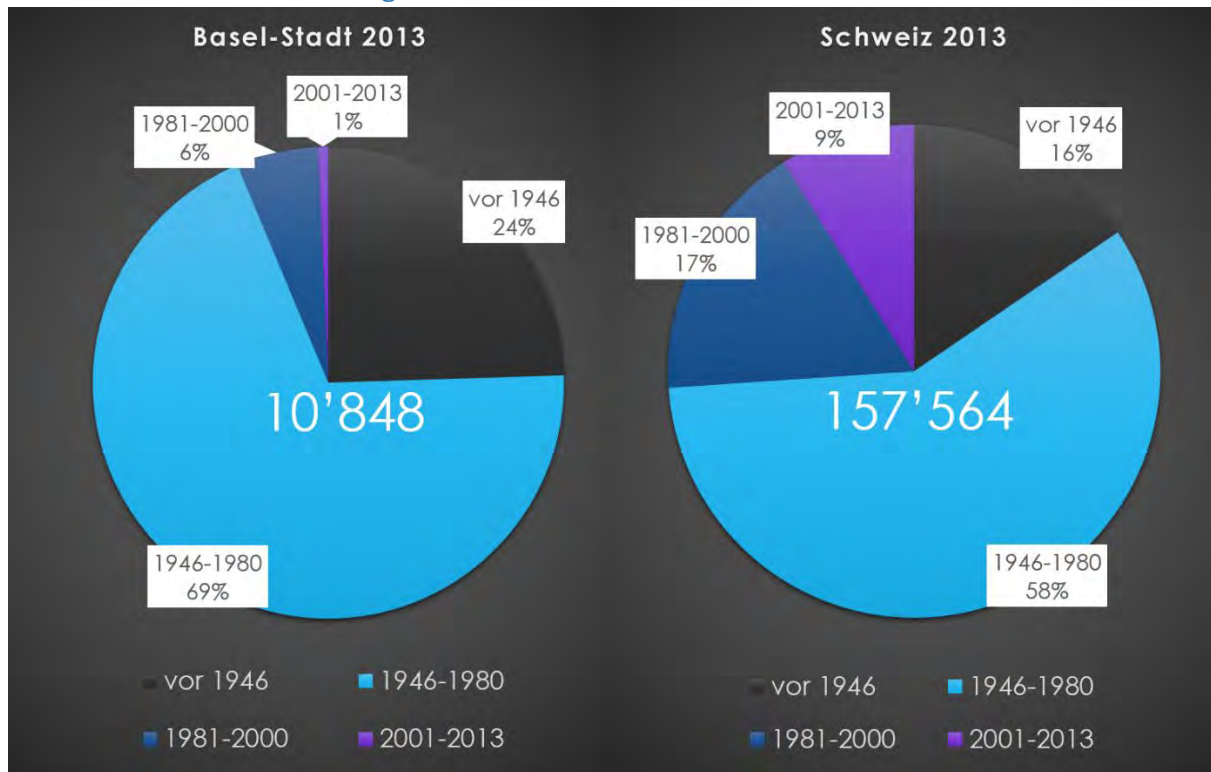


Abbildung 3, Baujahre der gemeinnützigen Wohnungen in Basel(l.) und in der Schweiz(r.)
Quelle (2016): Eigene Darstellung

Die Abbildungen oben zeigen die Baujahre der bestehenden gemeinnützigen Wohnungen in Basel (links) und in der Schweiz (rechts). Die Daten für diese Grafiken stammen aus dem Bundesamt für Wohnungswesen BWO.

6.1.1 Vor 1946

Schon vor dem Ende des Zweiten Weltkriegs hatte man in der Schweiz und insbesondere in Basel viele gemeinnützige Wohnungen erstellt. Rund ein Viertel des heutigen Bestandes in Basel ist aus den Zwischenkriegszeiten. Der Grund dafür war, dass man in der gesamten Schweiz wie auch in Basel mit Wohnraummangel zu kämpfen hatte.

6.1.2 1946 bis 1980

Nach dem Zweiten Weltkrieg war die Situation viel prekärer. In dieser Phase bis zu den achtziger Jahren wurden in der Schweiz wie auch in Basel die meisten gemeinnützigen Wohnungen erstellt. Damals übernahm die Stadt Basel 35% der Kosten für die Bauten. Diese wurden damals eher von gutgestellten Bürgern und für eben solche gebaut. Der Wirtschaftsboom zur gleichen Zeit trieb die quantitative Erstellung der Wohnungen an. Ende der fünfziger Jahre des letzten Jahrhunderts war Schluss mit der Förderung. Mit dem Wirtschaftsboom sank die Arbeitslosigkeit. Die meisten Bewohner der Stadt hatten eine Arbeit und konnten ihren Wohnraum bei der Erstellung und Betrieb selbst bezahlen.

6.1.3 1981 bis 2000

Ab den Achtzigern war die Nachfrage nach günstigem Wohnraum gedeckt. Folglich wurden in der Schweiz und insbesondere in Basel weniger gemeinnützige Wohnungen erstellt. In Basel wuchs die Bevölkerung ab 1980 nicht mehr stetig. Deshalb ist in Basel in jener Zeit, relativ zur restlichen Schweiz, nicht mehr viel gebaut worden. Wie man in Abbildung 4 sieht, hat Basel Ende der neunziger Jahre mit der Abwanderung zu kämpfen. Nicht nur die hohen Mieten waren der Grund für die Abwanderung, sondern auch die Qualität der Wohnungen. Die meisten waren Eigentumswohnungen. Man hat in den späten neunziger Jahren feststellen müssen, dass in Eigentumswohnungen nicht genügend investiert wurde, um sie hochwertig zu erhalten.

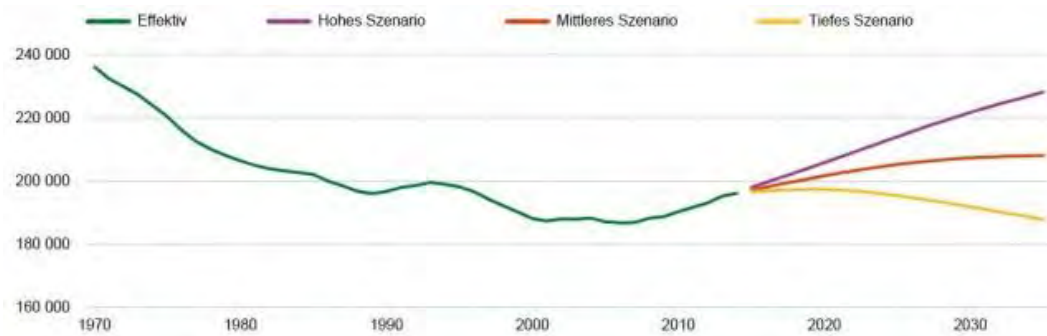


Abbildung 4, Bevölkerungsszenarien erarbeitet vom Kanton Basel
Quelle (2015): tageswoche.ch

6.1.4 2001 bis 2007

Durch die Abwanderung der besser verdienenden und der beststeuerbaren Bevölkerungsschicht entwickelte sich Basel immer mehr zu einer A-Stadt. Die Stadt verlor immer mehr junge mittelständische Familien, so dass sich in den Stadtvierteln vermehrt Einwohner aus den A-Gruppen wie Alte, Arme, Auszubildende, Arbeitslose, Ausländer, Asylbewerber und Ausgegrenzte aufhielten. Daraufhin hat man in Basel Mitte der Nuller Jahre ein Projekt mit dem Namen „Logis Bâle“ ins Leben gerufen. Mit diesem wollte man in Basel vermehrt hochwertige Wohnungen erstellen und damit der Abwanderung entgegenwirken. Mit preisgünstigem Wohnraum wollte man die soziale Durchmischung fördern, damit Basel nicht zu einer A-Stadt wird.

6.1.5 2007 bis 2012

Seit 2007 wächst die Bevölkerung wieder. Das Projekt „Logis Bâle“ hat Basel erfolgreich gestartet und wird immer noch weitergeführt. In diesen Jahren sind in Basel immer mehr Leute zugewandert als ausgewandert. Eine über mehrere Jahre dauernde Wanderungsanalyse zeigt, dass Basel eine attraktive Stadt für Neuzuziehende ist. Bei den Zuwanderern handelt es sich oft um Studenten, Ausländer und Asylsuchende. Diese sind auf preisgünstigen bzw. gemeinnützigen Wohnraum angewiesen.

6.1.6 2012 bis 2015

Aus letzten Wanderungsanalysen des Kantons ist herauslesbar, dass vor allem Schweizer Familien aus dem Stadtkanton auswandern. Auch innerhalb des Kantons wandern viele junge Familien von Basel weg nach Riehen. Sobald die Bewohner Familie gründen oder gezwungen sind, Steuern zu zahlen, wandern sie aus der Stadt. Mit preisgünstigem Wohnraum will sich die Stadt weiterentwickeln und weiter gegen die Auswanderung kämpfen. Seit 2012 ist günstiger Wohnraum in der Stadt Basel besonders gefragt. In der nächsten Abbildung sieht man die Herkunft bzw. Zielorte der Zuwanderer bzw. der Auswanderer. Dabei stammen die meisten europäischen Zuwanderer aus Deutschland.

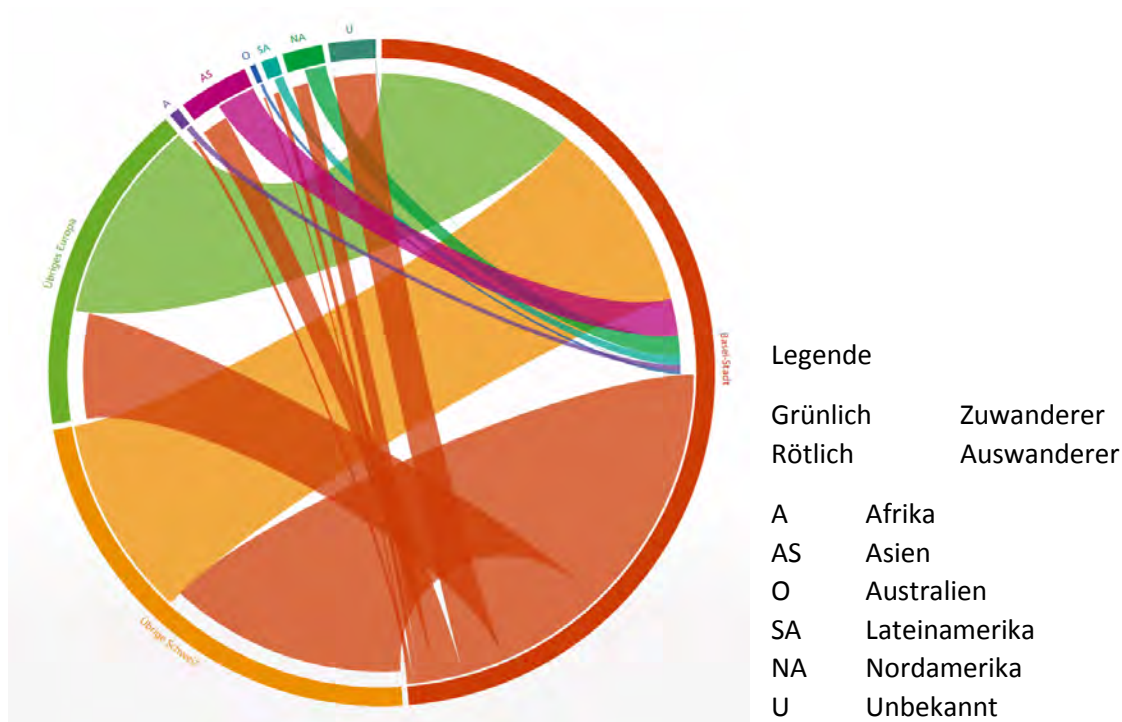


Abbildung 5, Wanderungsanalyse vom Statistisches Amt Basel Stadt
Quelle (2015): statistischer Amt Basel

6.1.7 Ab 2015

Der Leerstand in Basel ist zurzeit so tief wie schon lange nicht mehr. Im Sommer 2015 hat das Bundesamt für Statistik (BFS) den Bestand an leeren Wohnungen in der Schweiz untersucht. In dieser ist herauszulesen, dass der Leerstand im Kanton Basel-Stadt am tiefsten in der ganzen Schweiz ist. Die Quote liegt bei 0,34. Dies führt auch zu einem Verdrängungseffekt. Das Arbeitsstellenangebot in Basel nimmt rasant zu. Damit die Arbeiter nicht von aussen zu pendeln, will der Kanton mehr Wohnungen, insbesondere kostengünstige, bereitstellen.

Wie man in Abbildung 6 sieht, hat die Bevölkerungsstruktur Basels zeigt eine typisch städtische Tannenbaumform. Es gibt verhältnismässig wenige Kinder, weil die Familien lieber auf dem Land wohnen. Basel ist eine Ausbildungsstadt. Neben der Universität hat Basel Fachhochschulen und bietet auch Weiterbildungsmöglichkeiten für Berufstätige. Dadurch gibt es viele Einwohner zwischen 20 und 30 Jahre.

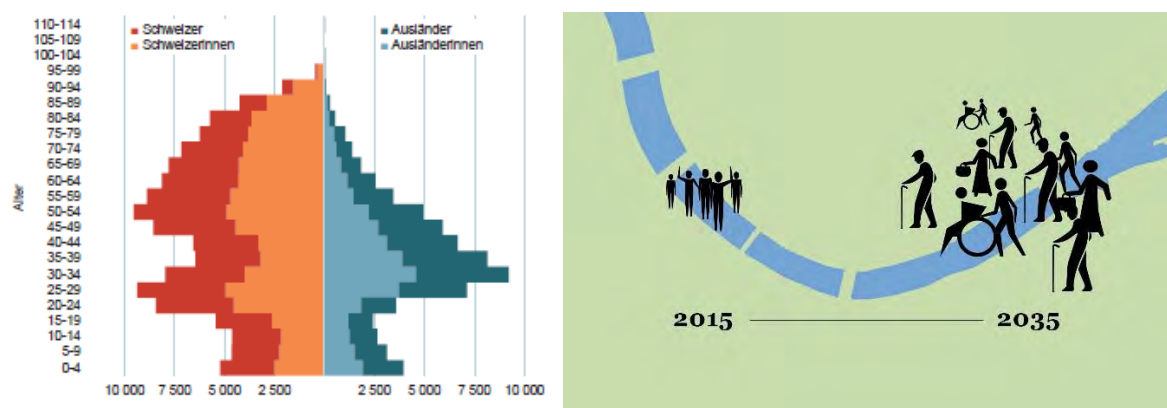


Abbildung 6(l.), Bevölkerungsstruktur Basels Ende 2014 nach Alter und Herkunft, Quelle(2015): Broschüre Basel in Zahlen
Abbildung 7(r.), Bevölkerung Basels wird älter und multinationaler, Quelle (2015): tageswoche.ch

6.1.8 Tendenz der nächsten Jahre

Nach Analysen des Kantons im Jahre 2015 wird die Bevölkerung Basels bis 2035 älter und multinationaler. Der gemeinnützige Wohnungsbau bringt genau die Eigenschaften mit, welche von der zukünftigen Bevölkerung benötigt wird. Der Trend im Wohnungsbau zeigt eindeutig in die gemeinnützige Richtung. Zurzeit sind hunderte neue gemeinnützige Wohnungen in Planung oder bereits in Bau. Die Tendenz heute geht immer mehr zu Drei- bis Dreieinhalb-Zimmerwohnungen für Alleinstehende. In den letzten vier Jahren wollte man das Gegenteil erreichen und grössere Wohnungen für Klein- und Grossfamilien erstellen. Doch man musste feststellen, dass diese viel lieber aufs Land gehen.

6.2 Jüngste politische Entwicklungen

Da sich zum einen die Bevölkerung der Stadt und zum anderen die Stadt selbst sich um preisgünstigen Wohnraum kümmern, ergeben sich immer wieder politische Ereignisse zu diesem Thema. Am 22 September 2013 hat die Bevölkerung das Wohnraumförderungsgesetz WRFG (siehe Kapitel 5.3) angenommen. Ein Jahr später, am ersten Juli 2014, ist das WRFG in Kraft getreten. Davor gab es im Dezember 2013 eine Bodeninitiative «Boden erhalten – Basel gestalten» und einen Gegenvorschlag vom Kanton. Beide wurden damals abgelehnt. Aufbauend auf dem Gegenvorschlag wurde am 28. Februar 2016 über eine neue Bodeninitiative abgestimmt. Diese wurde von der Basler Bevölkerung angenommen.

6.2.1 Neue Bodeninitiative

6.2.1.1 Grund

Das Ziel der neuen Bodeninitiative ist, dass der Kanton sein Land nicht mehr verkaufen, sondern nur noch im Baurecht abgeben soll. Der Unterschied zur Bodeninitiative von 2013 ist, dass der Kanton Grundstücke verkaufen darf, aber nur wenn man innerhalb von fünf Jahren gleichwertige Grundstücke als Ausgleich erwerben kann. Der Grund für diese Initiative war, dass die Stadt einige zentral gelegene Grundstücke an Private verkauft hatte. Im Nachhinein hat sich herausgestellt, dass man diese Grundstücke besser für die Weiterentwicklung der Stadt eingesetzt hätte. Zum Beispiel hätte man die Markthalle besser nicht verkauft. Sie ist städtebaulich gesehen ein wichtiges Verbindungselement zwischen der Altstadt und dem Bahnhof. Ein anderes Beispiel ist das Areal beim Rheinhafen St. Johann. Jahrelang hat man über einen zusammenhängenden Weg entlang des Rheins diskutiert. Mit dem Verkauf wird diese Planung erheblich erschwert.

6.2.1.2 Auswirkungen

Dieser Entscheid hat Auswirkungen auf gemeinnützige Wohnbauträger. Zwar ist nun ist die Chance grösser, dass eine Baugenossenschaft das Baurecht für ein Grundstück erhält anstatt einer Investmentgruppe, aber auch die gemeinnützigen Wohnbauträger erhalten weniger Bauland, welches sie ganz ihr eigen nennen können. Dadurch erhalten sie weniger Unterstützung durch die Banken in Form von tiefen Zinsen. Um diesen Effekt auszugleichen, sollen die gemeinnützigen Wohnbauträger von den Darlehen der Stadt, welche aus dem WRFG resultieren, Gebrauch machen. Doch das „Abgeben in Baurecht“ ist auch für gemeinnützige Wohnbauträger in Basel nichts Neues. Man gebraucht diese Möglichkeit im Kanton seit Jahren.

Was die Bodeninitiative angeht, sind die Wohnbaugenossenschaften geteilter Meinung. Sie erhalten zwar vermehrt Grundstücke in Baurecht, doch das bringt auch Nachteile mit sich. Weil den Genossenschaften das Land nicht gehört, bekommen sie weniger Geld von den Banken.

6.2.1.3 Baurecht+

Da auf im Baurecht abgegebenen Grundstücken Neubauten entstehen, sind die Wohnungen zumindest zu Beginn nicht preisgünstig. Dagegen hat der Kanton ein spezielles Instrument entwickelt. Oft werden die Grundstücke mit „Baurecht+“ abgegeben. Das bedeutet, dass die Baurechtzinsen am Anfang tief sind, aber von Jahr zu Jahr steigen. Dadurch entsteht aber ein Problem, wenn auch ein kleineres. Denn damit sind jährliche Erhöhungen der Mieten nicht zu verhindern. Dieser Effekt schreckt viele Interessanten ab.

7 Lagebeurteilung

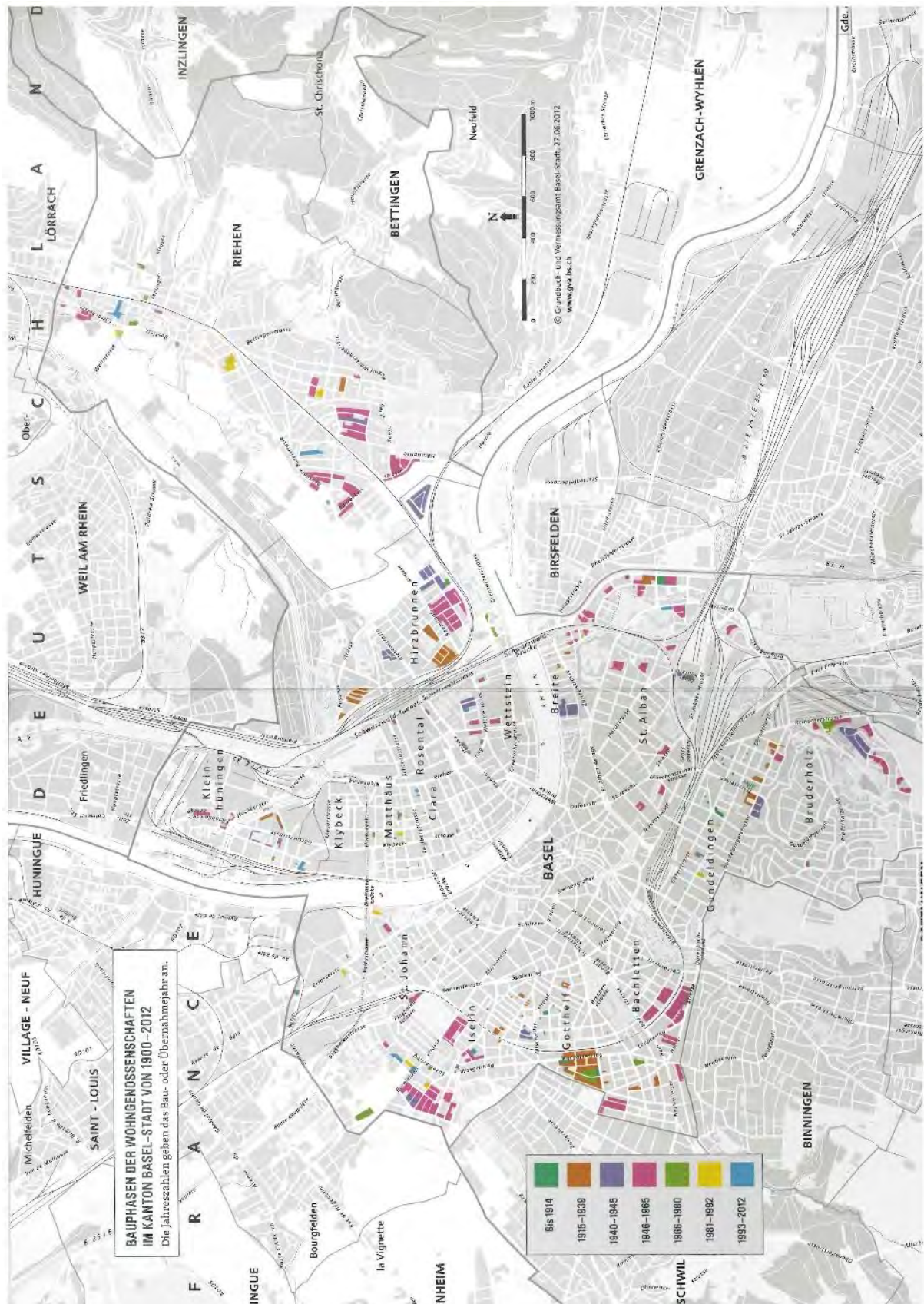


Abbildung 8, Bauphasen der Wohngenossenschaften
Quelle (2012): WBG Nordwestschweiz

7.1 Aktuelle Verteilung

Über 95 Prozent der Wohngenossenschaften in Basel erfüllen die Kriterien vom Bund und Kanton, um als gemeinnützig zu gelten und die Hilfe in Anspruch nehmen zu können. Als man in den Zwischen- und Nachkriegszeiten begonnen hatte, Genossenschaftswohnungen zu bauen, waren die Stadtkerne schon dicht besiedelt. Deshalb hat man auch in Basel bestimmte Quartiere ausserhalb des Stadtkerns ausgewählt, um die Siedlungen zu erstellen. Dadurch konnte auch der Stadtkern entlastet und entlüftet werden.

Auf der oberen Karte sieht man die Verteilung der gemeinnützigen Genossenschaften aus dem Jahre 2013. Sie sind nach Bauphasen eingefärbt. Die meisten grösseren gemeinnützigen Wohnsiedlungen wurden zwischen 1946 und 1985 gebaut. Diese befinden sich am Rand der Stadt und in Riehen. In Gotthelf und Hirzbrunnen gibt es heute noch grössere gemeinnützige Wohnbauten aus der Zwischenkriegszeit. Vor allem sind im Hirzbrunnen, Breite und Bruderholz grössere gemeinnützige Wohngenossenschaften aus dem Zweiten Weltkrieg zu sehen. Ab 1966 wurden nur noch wenige kleine gemeinnützige Genossenschaften gegründet. Diese sind über den ganzen Kanton, bis auf Bettingen, verteilt. Karte im Anhang Entwicklung mit Karte, plus Analyse mit Baujahren.

In den folgenden Abschnitten wird die aktuelle Verteilung der Genossenschaften nach verschiedenen Kriterien aus den kantonalen Geodaten bewertet. Vor allen werden die Einflüsse der verschiedenen Infrastruktursysteme auf die Verteilung näher betrachtet. Die Kriterien sind folgende: Wohnviertel, Lärmempfindlichkeit, Alters- und Pflegeheime, Ausländer- und Seniorenanteile, ÖV-Güteklassen und Kinder- und Jugendangebote.

7.2 Zonenplan

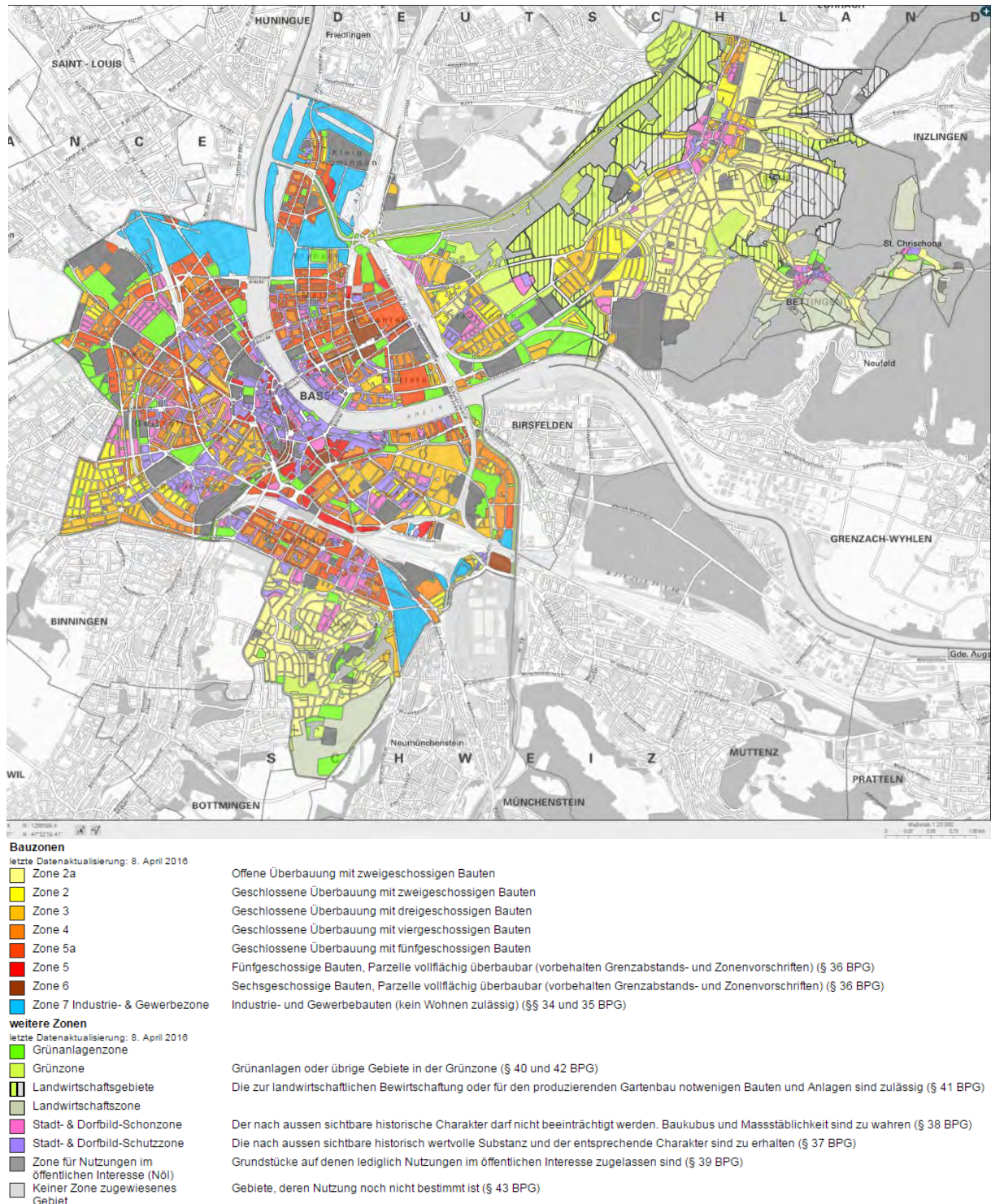


Abbildung 9, Zonenplan vom Kanton Basel mit Legende

Quelle (2016): Geoportal Kanton Basel-Stadt

Auf dem Zonenplan sieht man, dass Basel eine typische Stadtstruktur hat. Die beiden Altstädte bilden die Kernzone. Da gibt es auch am meisten Schon- und Schutzzone. Die Industrieareale sind am Rand der Stadt. Interessant ist zu sehen, dass Riehen keine Industriezone hat. Dafür findet dort, wie im Bruderholz, familienfreundliche Zonenverteilung einer typischen Wohngemeinde. Zwar gibt es auch in der Stadt viele kleine Grünräume, doch die grösseren sind eher ausserhalb zu finden.

7.3 Wohnviertel

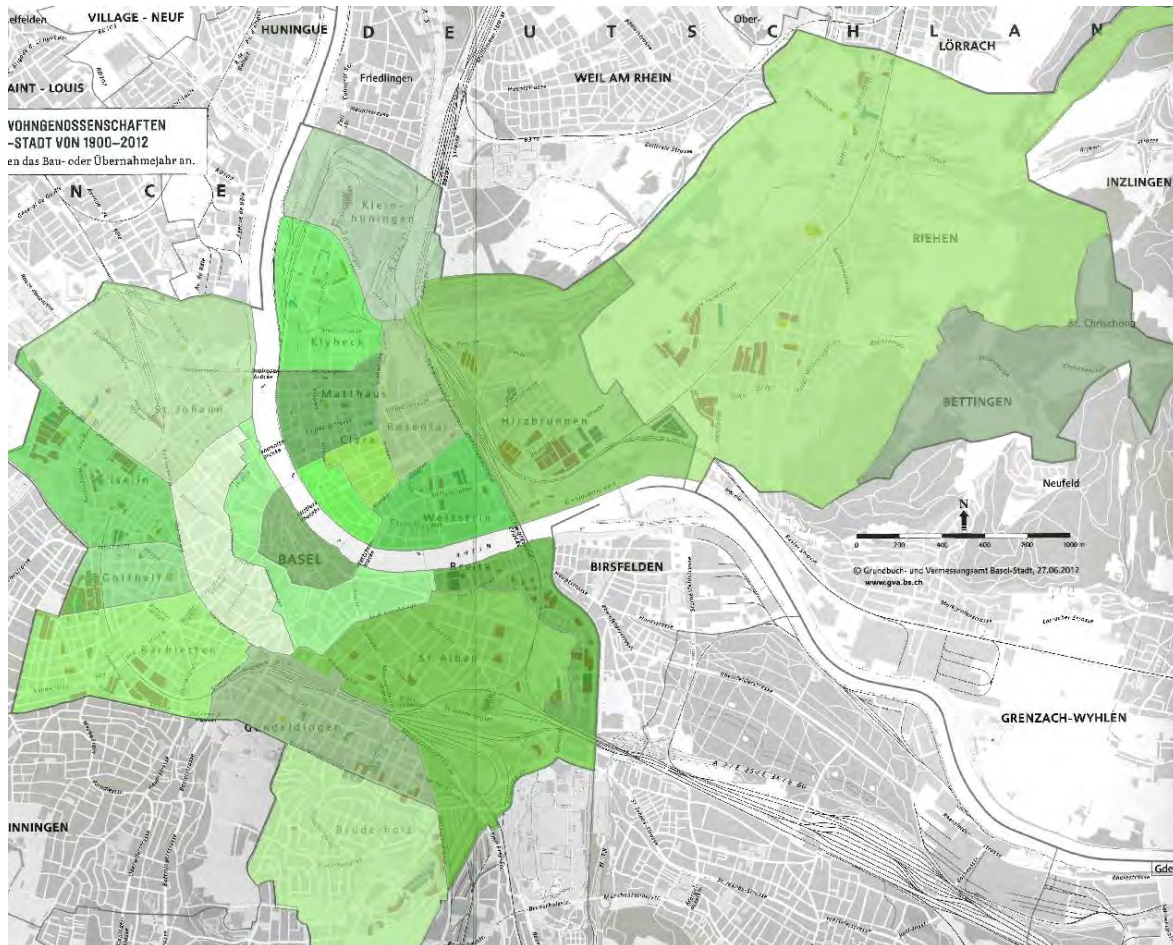


Abbildung 10, Genossenschaften nach Wohnvierteln aufgeteilt

Quelle (2012): WBG Nordwestschweiz bearbeitet von Gumanan Thiyaalingam mit Geodaten vom Geoportal Basel-Stadt

Bei der Aufteilung nach den 19 Wohnvierteln und den zwei Gemeinden Riehen und Bettingen fallen drei Muster für die Verteilung der gemeinnützigen Wohnungen in den Gebieten auf:

Keine Angebote

In den Kerngebieten der Stadt wie Altstadt Kleinbasel, Altstadt Grossbasel, Am Ring, Vorstädte, Clara, und Rosental gibt es keine gemeinnützigen Wohnungen. Auch in der Gemeinde Bettingen sind keine zu finden.

Grössere Siedlungen

In Gegensatz zur Gemeinde Bettingen gibt es in Riehen grössere Siedlungen im Dorf. Im angrenzenden Wohnviertel Hirzbrunnen sind auch grössere Siedlungen zu finden. Sonst sind in Basel in den westlichen und südlichen Wohnvierteln am Stadtrand wie Iselin, Gotthelf, Bacheletten und Bruderholz grössere Wohngenossenschaften angesiedelt.

Vereinzelte Angebote

In den Wohnvierteln im mittleren Streifen der Stadt kommen vereinzelt kleinere Genossenschaften vor. In den östlich entlang des Rheins gelegenen Wohnvierteln Kleinhüningen, Klybeck, Matthäus und Wettstein sowie in St. Alban, Breite und Gundeldingen südlich des Rheins sind solche zu finden. Die Areale in St. Johann sind, wie Kleinhüningen und Klybeck auf der anderen Seite des Rheins, mehrheitlich als Industrie und Gewerbezone eingetragen. Nebst diesen sind viele Parzellen für

öffentliche Bauten vorgesehen. Deshalb ist auch da nur eine kleine Anzahl an gemeinnützigen Wohnungen.

7.4 Lärmempfindlichkeit

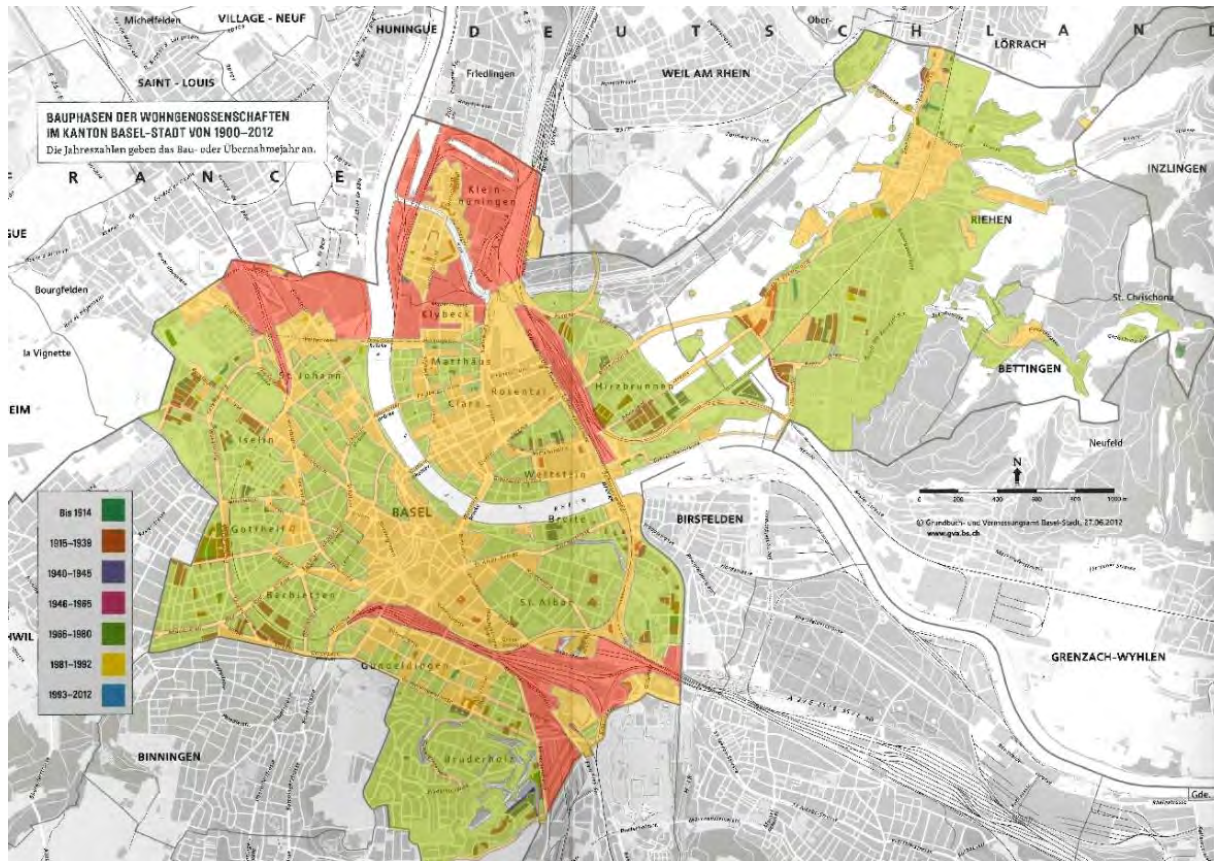


Abbildung 11, Lärmempfindlichkeitsstufen im Kanton Basel-Stadt

Quelle (2012): WBG Nordwestschweiz bearbeitet von Gumanan Thiyaalingam mit Geodaten vom Geoportal Basel-Stadt

Lärmempfindlichkeit

- Empfindlichkeitsstufe_I
- Empfindlichkeitsstufe_II
- Empfindlichkeitsstufe_III
- Empfindlichkeitsstufe_IV

Die roten Zonen sind Bahnareale oder Industrie- und Gewerbebezonen. Im roten Bereich bei Hirsbrunnen befindet sich der grosse Badische Bahnhof Basel. Der untere rote Bereich ist der Bahnhof der SBB. In lauten Gegenden ist die Anzahl an gemeinnützigen Wohnungen klein. Die grösseren Siedlungen sind eher weiter weg von solchen lauten Arealen. Selten liegt mal eine kleine Genossenschaft in den Gegenden mit mittleren Lärmemissionen. Die restlichen Wohnungen kommen meist in Gebieten mit der Empfindlichkeitsstufe zwei vor. Im ganzen Kanton gibt es fast keine Gebiete mit der Empfindlichkeitsstufe eins. Die Empfindlichkeitsstufen sind im Anhang näher erläutert.

7.5 ÖV Güteklassen



Abbildung 12, ÖV Güteklassen im Kanton Basel-Stadt

Quelle (2012): WBG Nordwestschweiz bearbeitet von Gumanan Thiyaalingam mit Geodaten vom Geoportal Basel-Stadt

im Anhang steht wie die Güteklassen definiert sind

Alle gemeinnützigen Wohnungen sind gut ans ÖV angeschlossen. Die meisten befinden sich sogar in den Güteklassen A und B. Vereinzelt kommen auch einige in der Güteklasse C vor. Es gibt praktisch keine gemeinnützigen Wohnungen in den Güteklassen D und E. Diese Tatsache ist auf die hervorragenden Tram- und Busverkehrsnetze zurückzuführen. Mit der S-Bahn und der Deutschen Bahn werden noch bessere Verkehrsanbindungen geschaffen. Hier sieht man, dass Bettingen auch verkehrstechnisch ungeeignet für Wohnungsbau ist, insbesondere für gemeinnützige.

Basel hat zusammen mit der französischen Stadt Mulhouse und der deutschen Stadt Freiburg einen Flughafen sechs Kilometer nordwestlich von Basel. Dadurch ist der Internationale Flugverkehr von Basel aus schnell erreichbar. Basel ist schweizweit auch für die Schifffahrt auf dem Rhein bekannt. Dies macht die Stadt noch attraktiver für Zuwanderer.

Neben dem Öffentlichen Verkehrsnetz ist auch für das Verkehrsnetz für Individualverkehr gut ausgebaut. Doch für die Bewohner der gemeinnützigen Wohnungen ist der öffentliche Verkehr viel wichtiger. Viele besitzen kein Auto, weil sie es sich nicht leisten können oder es nicht brauchen.

7.6 Erholungsraum

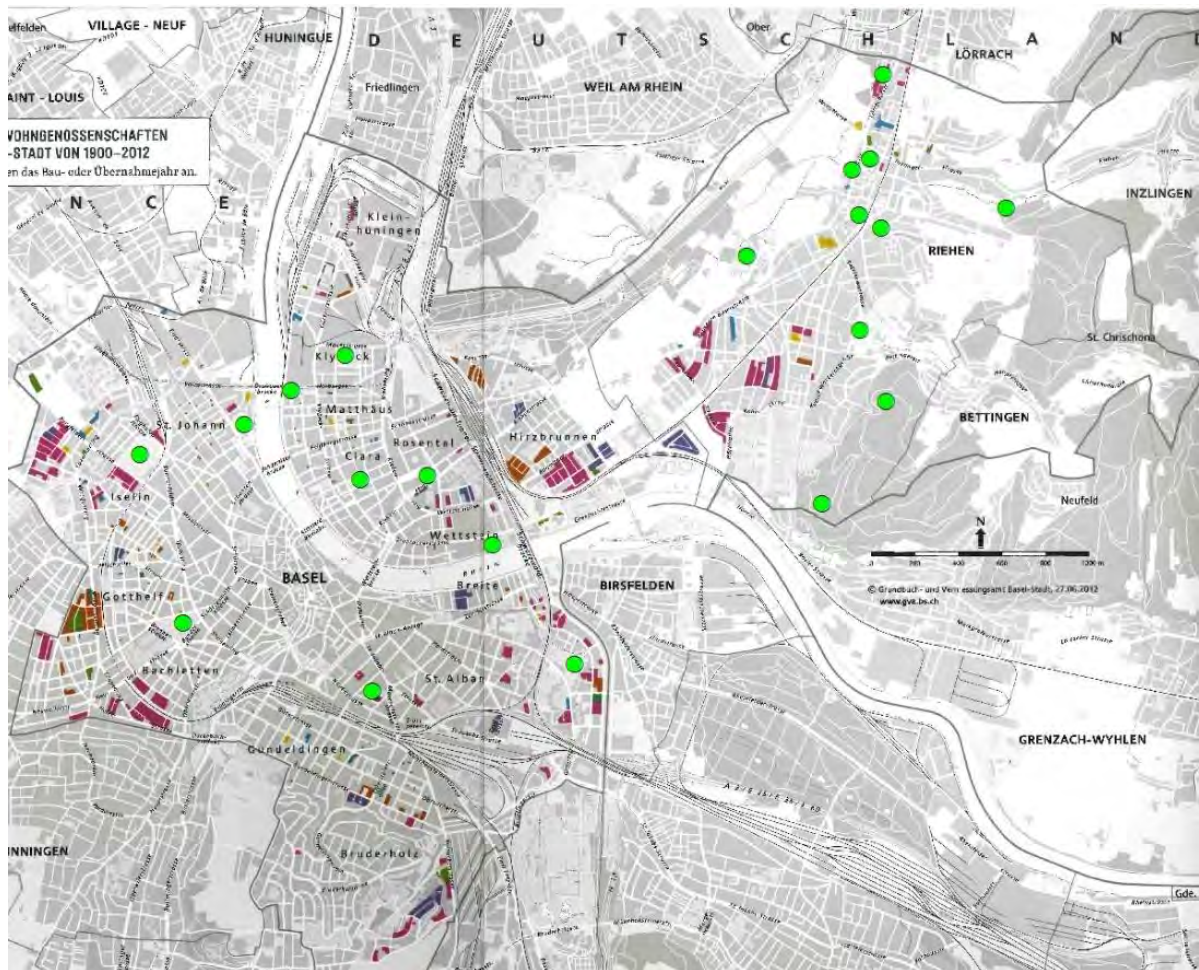


Abbildung 13, Grünanlagen, Parke und Wälder als Erholungsgebiet in Kanton Basel-Stadt

Quelle (2012): WBG Nordwestschweiz bearbeitet von Gumanan Thiyaalingam mit Geodaten vom Geoportal Basel-Stadt

Auf der oberen Karte sind nur grössere Parks, Grünanlagen und Wald abgebildet. Die Verteilung ist nicht optimal. Im Bruderholz südlich des Bahnhofs der SBB fehlt ein grösserer Erholungsraum. Auch im Hirzbrunnen fehlt in der Nähe solch ein Raum für die Erholung. Aus beiden Gebieten muss man eher weite Distanzen zurücklegen und zusätzlich die Gleise oder den Bahnhof überqueren, um an einen grösseren Park zu gelangen. Auch die meisten anderen Bewohner von gemeinnützigen Wohnungen haben nicht unmittelbar in ihrer Nähe einen grossen Park, eine grosse Grünanlage, einen Zoo oder einen Wald. Dennoch haben auch sie genug Möglichkeiten, um sich zu erholen. Die meisten Genossenschaften haben in ihrer Siedlung selbst Erholungsmöglichkeiten und Plätze. Alle Siedlungen haben kinderfreundliche Spielplätze und kleinere Grünanlagen, welche rege genutzt werden.

Nebst diesen Erholungsgebieten bietet Basel auch viele Möglichkeiten Tiere kennenzulernen. Der Zoo und andere Anlagen mit Tieren sind schweizweit bekannt.

7.7 Senioren- und Ausländeranteil

Die Geodaten des Kantons erlauben auch eine Analyse der Gebäude bezüglich der Bewohner. Aus diesen lässt sich herauslesen, dass der Seniorenanteil in gemeinnützigen Wohnungen höher ist als in anderen Wohnungen. Das gleiche gilt nicht für die Ausländer. Die meisten Ausländer wohnen eher im Stadtkern, wo es wenige gemeinnützige Wohnungen gibt.

7.8 Weitere Analysen

Weitere Analysen haben ergeben, dass die meisten gemeinnützigen Wohnungen in kinderfreundlichen Gegenden liegen und behindertengerecht erstellt sind.

7.8.1 Behindertengerecht

Relativ zu anderen Wohnungen in Basel haben die gemeinnützigen Wohnungen recht viele Behindertenparkplätze. Somit werden nach dem Prinzip der sozialen Durchmischung die Behinderten nicht ausgegrenzt.

7.8.2 Kinderfreundlich

Die meisten Strassen um die Wohngenossenschaften liegen in Zonen mit Tempo 30. Durch die Verkehrsberuhigung werden gute Voraussetzungen für kinderfreundliche Umgebung geschaffen. Auch in Basel gibt es wie in Zürich viele Angebote für Familien. Die Eltern haben können überall in eine Elternberatung gehen. Zum Teil gibt es in den Genossenschaften selbst Kindergärten. Falls beide Elternteile tagsüber arbeiten, gibt es Möglichkeiten, ihre Kinder über den Tag betreuen zu lassen. Auch für Kinder und Jugendliche gibt es viele Kinder- und Jugendangebote überall in der Stadt verteilt.

7.8.3 Altersgerecht

Die meisten Genossenschaften im Kanton Basel haben in der Umgebung Alters- und Pflegeheime. Es wird immer mehr Wert auf das Wohnen im Alter gelegt. So werden heutzutage bereits in der Planung von Neubauten altersgerechte Massnahmen berücksichtigt. Auch nimmt man neue Kombinationen aus Wohn- und Pflegeheimen in Betracht. So ist in der neuen Siedlung am Kohlistieg in Riehen ein Altersheim integriert.

7.8.4 Sportstadt

Basel gilt gemeinhin als eine Sportstadt. Neben dem international erfolgreichen Fussballclub „FC Basel“ gibt es in Basel viele andere national bekannte Fussballclubs. Auch der Amateurfussball ist in der Region sehr beliebt und gefördert.

In Basel wird auch viel Tennis gespielt. Das jährlich stattfindende Swiss Indoors lockt viele Tennisbegeisterte an. Aus der Region stammt der Weltstar Roger Federer. Bis 2008 hatte der Eishockey Verein EHC Basel in der höchsten Eishockey Liga der Schweiz gespielt. Weitere beliebte Sportarten der Region sind Handball, Badminton, Basketball, Judo und Ultimate-Frisbee.

Basel bietet Sport wird nicht nur als Unterhaltung an, sondern ermöglicht auch dem einfachen Einwohner Sport zu treiben. Über die ganze Stadt sind viele Sportanlagen wie Turnhallen, Leichtathletikanlagen, Fussballplätze, Bolzplätze und Schwimmbäder verteilt.

7.9 Fazit

Die Stadt Basel und die Gemeinde Riehen sind generell hervorragend für Wohnungen, insbesondere für gemeinnützige, geeignet. Sowohl aus der Sicht des Verkehrsnetzes, wie auch aus der sozialen Sicht von Bildung, Sport und Gesundheit ist Basel gut geeignet. Bettingen schneidet dagegen schlecht ab.

8 Weiterentwicklung in Basel

8.1 Entwicklungsarten

In den letzten zehn Jahren hat Basel eine dynamische Wirtschaftsentwicklung durchlebt. Es wurden in diesem Zeitraum zwischen 18'000 und 22'000 neue Arbeitsstellen geschaffen. Im Vergleich dazu ist die Entwicklung von Wohnraum unterproportional. Durchschnittlich konnten pro Jahr für ca. 1'000 bis 1'500 zusätzliche Einwohner kein Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Dies führt nicht nur zu einem tiefen Leerstand, sondern verursacht auch mehr Pendlerströme. Basel beschäftigt zurzeit etwa 180'000 bis 200'000 Leute. Etwa die Hälfte der Beschäftigten sind Zupendler. Der Kanton geht auch in der Zukunft davon aus, dass die Anzahl der Arbeitsstellen weiter steigen wird. Basel hat erkannt, dass sie viel mehr Wohnraum bereitstellen müssen, insbesondere auch preisgünstige Wohnungen, um eine nachhaltige Entwicklung anstreben zu können. Die Beschäftigten sollten in Zukunft mit ihrer Familie in Basel wohnen. Mit genügend gemeinnützigen Wohnungen kann auch die Verdrängung der zurzeit angesiedelten Bevölkerung verhindert werden.

In Basel gibt es viel Entwicklungspotential. Zum einen sind viele gemeinnützige Bauten schon sehr alt. Diese müssen in nächster Zeit saniert und modernisiert werden oder sogar ganz abgerissen und neugebaut werden. Eine weitere Möglichkeit für die Weiterentwicklung wäre, bestehende Siedlungen durch Anbauten zu ergänzen. Zum anderen werden viele Areale in Basel von Industrie, Gewerbe oder anderen Nutzern nicht mehr gebraucht. So stehen diese oft für eine Umnutzung in eine Wohnzone zur Diskussion. Basel konzentriert sich nun mehr auf solche Areale, um mehr Wohnungen zu erstellen.

8.1.1 Sanierung und Ergänzung

Zurzeit werden am meisten Sanierungen durchgeführt. Vor allem steht die energetische Gebäudesanierung im Vordergrund. Nicht nur der Kanton möchte seine Energiestrategien durchsetzen, sondern auch der Bund fördert diese Entwicklung national durch Förderprogramme. Basel als links-grüner Kanton ist stets bemüht grüne Energie zu gebrauchen. Basel-Stadt gilt bei der energetischen Sanierung als Vorreiter für den Bund. Er hat demzufolge Vorschriften zu Dämmung, Lüftung und Heizsystemen erstellt.

Viele Genossenschaften haben veraltete Heizsysteme. Sie bewegen sich immer mehr weg von Öl und dem Heatbox. Bei der Wahl von neuen Heizmethoden wird in verschiedene Richtungen vorgestossen. Am meisten wird auf Fernwärme gesetzt. Das Fernwärmenetz ist, im Vergleich zur restlichen Schweiz, in Basel sehr gut ausgebaut. Auch Holzpellets kommen immer mehr zum Einsatz. Durch Dachausbauten kombiniert mit Montage von Solaranlagen werden weitere alternative Energiequellen benutzt. Jede Wohngenossenschaft kann auf der Webseite des Kantons ihre Solarpotentiale sehen.

Bei neuen Bauten werden zum Teil bewusst architektonische Massnahmen ergriffen, um ideale Zustände für verschiedene Nutzungen zu gewährleisten. So ist zum Beispiel in der Wohngenossenschaft Hegenheimerstrasse ein Gebäude gebaut worden, wo die Fenster zurückgesetzt und die Fensterstoren aus Holz sind. Mit einer Kombination aus Kupfer-Streckmetall-Fassade und Holzständerbau ist eine gute Isolation gegeben. Um auch bei den Verbindungsstellen zwischen Fenster und Fassade eine gute Isolation zu haben, werden passende Baumaterialien, wie Velinux-Fenster verwendet.

Ein anderer wichtiger Punkt bei Sanierungen ist die Isolierung. Einerseits verlieren viele Wohnungen aufgrund ineffektiver Isolation viel Energie. Andererseits führen schlechte Isolationen zu

Feuchtigkeitsschäden. Die moderneren Isolationssysteme sind viel effizienter und brandfest. Auch die Lüftungen kommen in die Jahre und müssen überdacht und modernisiert werden.

Immer mehr werden auch Wohnungen zusammengelegt. Dadurch kann man Vieles teilen und die Fläche pro Person wird vergrößert. Im Zuge einer Sanierung werden oft auch Ergänzungsbauten erstellt um die zulässige Baupotentiale voll auszuschöpfen. Es werden auch andere Infrastrukturen wie Kindergärten oder Alters- und Pflegeheime mit gebaut.



Abbildung 14, Denkmal an Sanierung in Riehen
Quelle (2016): Eigenes Bild

8.1.2 Abriss und Neubau

Viele gemeinnützige Bauten wurden zwischen 1945 und 1980 erstellt. Diese werden vor allem in etwa 60 Jahren Probleme haben und werden renovationsbedürftig bzw. abrisssreif sein. Aber auch heute existieren gemeinnützige Wohnbauten, welche bald einhundert Jahre alt sind. Es wird oft über einen Abriss diskutiert, vor allem mit Bezug auf den Denkmalschutz. Je nach Objekt ist es oft wirtschaftlicher ein Gebäude abzureissen und neuzubauen, da viele kleine Sachen zusammenkommen. Zusätzlich spielt die Erbebentüchtigkeit in Basel immer eine grössere Rolle. Nebenbei werden viele Neubauten erstellt. Auch bei den Neuen wird auf die Lage geachtet. Zum Beispiel sind im Kohlistieg die Voraussetzungen beinahe ideal mit dem Park nebendran.



Abbildung 16, Neubau im Kohlistieg, Riehen
Quelle (2016): Eigenes Bild



Abbildung 15, Park in der Nähe vom Kohlistieg
Quelle (2016): Eigenes Bild

8.1.3 Umnutzung

Die Umnutzung unternutzter Industrieareale und Mischgebiete hat am meisten Potential. Diese werden im Kapitel 8.2 näher erläutert.

8.1.4 Neue Formen der gemeinnützigen Wohnungen

Im Vergleich zu den gemeinnützigen Wohnungen aus den Zwischen- und Nachkriegszeiten haben die Wohnungen neue Formen angenommen. Es wird nicht nur für einkommensschwache Familien konzipiert. Heutzutage wird viel mehr auf das Wohnen im Alter fokussiert. Zwar werden auch in Basel Alterssiedlungen mit medizinischer und pflegerischer Versorgung erstellt. Doch hat sich herausgestellt, dass Alterspflege im Sinne von einem Service nicht nötig ist. Da die Siedlungen teilweise noch aus früheren Jahrzehnten sind, haben die Gebäude oft keine Lifte. Durch das Treppenlaufen sind die Mitglieder aus der Arbeiterschicht sehr fit. Sie bleiben oft auch bis ins hohe Alter sehr fit, so dass sie keine Pflege im Sinne von einem Service brauchen. Grösstenteils ist nur ein Arzt in einer Siedlung ansässig. Es kommt öfters vor, dass Mitglieder sehr lange in ihren alten Wohnungen in den Siedlungen wohnen und erst sehr spät solche Wohnungen in Alterssiedlungen in Anspruch nehmen. Dann sind sie für eine kurze Zeit in einer Alterssiedlung und kommen zum Ende ihres Lebens. Daher sehen die Wohnbaugenossenschaften auch keinen hohen Bedarf an Alterssiedlungen.

Da die Lebenserwartung in den letzten Jahren immer mehr steigt, sind altersgerechte Wohnungen immer mehr gefragt. Deshalb schliessen sich immer mehr Wohnbaugenossenschaften zusammen und gründen zusammen Alterssiedlungen. In diesen haben die Mitglieder der beteiligten Wohngenossenschaften Vorrecht auf Wohnungen. Zum Beispiel entsteht in Riehen bei Kohlistieg neu eine Siedlung, in welchem ein Altersheim integriert ist.

Es werden nicht nur Alterssiedlungen gegründet oder altersgerechte Neubauten erstellt, es werden auch an bestehenden Wohnungen altersgerechte Umbauten vollzogen. Dabei sind die baulichen Massnahmen oft die gleichen wie die vom Gesetz aus geforderten baulichen Massnahmen für behindertengerechte Bauten. So werden zum Beispiel Lifte eingebaut, die Türen werden breiter gemacht, Rampen eingebaut und flache Duschzugänge erstellt.

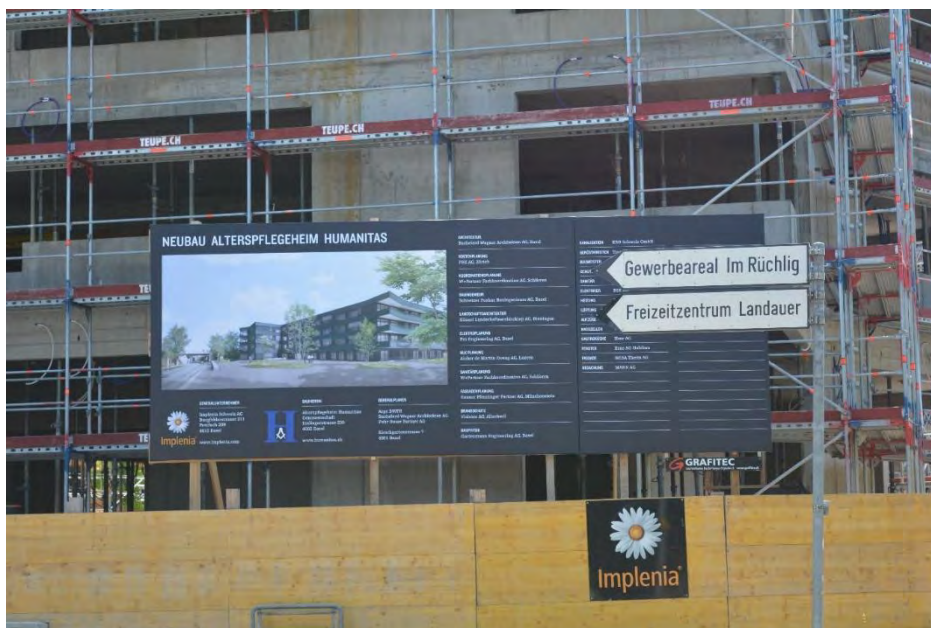


Abbildung 17, Neubau in Kohlistieg mit integrierter Alterspflegeheim
Quelle (2016): Eigenes Bild

8.2 Gebiete für die weitere Entwicklung

Um genügend preisgünstigen Wohnraum anbieten zu können, muss die Stadt viel Wohnraum da schaffen, wo es ihn nicht gibt. Denn da gibt es am meisten Potential. Dabei haben die stark unternutzten Industrieareale und Mischgebiete am meisten Potential. Es sind bereits einige Projekte im Prozess. Die Karte unten zeigt die grösseren Entwicklungspotentiale in der Stadt Basel bis 2035.



Abbildung 18, Entwicklungspotentiale in der Stadt Basel bis 2035
Quelle (2016): Kanton Basel-Stadt

8.2.1 Aktuelle Umnutzungsprojekte

Der Kanton will neuen Wohnraum schaffen und dabei gemeinnützige Wohnbauträger unterstützen. Da Basel als Stadtkanton schon stark verbaut ist, konzentriert man sich jetzt auf Umnutzungen. Dabei stehen vor allem Industrie und Gewerbezone in Transformation im Vordergrund. Kürzlich wurden folgende Areale erfolgreich umgezont: Erlenmatt, Am Walkeweg, Areal Nordwest und das Felix Platter Areal.

8.2.1.1 Erlenmatt



Abbildung 19, Übersicht Erlenmatt
Quelle (2016): eviva-erlenmatt.ch

Vor 1998 wurde das Areal von der Deutschen Bahn AG als Güterbahnhof genutzt. Nachdem sie das Areal nicht mehr brauchten, konnte die Stadt es für unterschiedliche Nutzungen bereitstellen. Durch deren Öffnung wird nicht nur für die zukünftigen Bewohner von Erlenmatt der Zugang zum Naherholungsgebiet erleichtert, sondern auch den Bewohnern in den Quartieren um Erlenmatt. Seit 2007 entsteht auf der Erlenmatt ein neues Stadtquartier. Das Areal wird langsam, aber nachhaltig geplant, mit einer Quartierentwicklung weiterentwickelt. Im Areal sollen neben Wohnungen für verschiedene Bevölkerungskreise auch Büro- und Gewerbeflächen entstehen. Ebenso werden ein Primarschulhaus und ein Kindergarten gebaut, wo die Kinder der Bewohner ausgebildet werden sollen. Auch die Erholung kommt nicht zu kurz. Grosszügige Grün- und Freiräume finden hier ihren Platz. Damit sich die Bewohner gut versorgen und verpflegen können, gibt es in der Nähe genügend Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Erlenmatt zeigt sich als lebendiges Stadtquartier im dynamischen Dreiländereck. Vor allem in den letzten drei Jahren ist die Bautätigkeit gross gewesen. 2016 werden die letzten Bauten erstellt und die Plätze vollständig fertiggestellt. Am Ende sollen 700 Wohnungen bewohnbar sein.

Mit der „erlenapp“, konzipiert für Smartphones, sieht man unter anderem seinen Energieverbrauch. Darin können sich die Bewohner austauschen und sich gegenseitig informieren. Dies fördert die Zusammenarbeit.

8.2.1.2 Am Walkeweg

2014 wurde vom Grossen Rat im Rahmen einer Zonenrevision beschlossen, im Areal am Walkeweg die Grundlagen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Die Siedlung im Areal soll innerstädtisch erweitert werden. Die Siedlung wird nach der „Low-Cost-Low-Energy-Siedlung“-Strategie entworfen. Zu beachten sind nebenbei der Denkmalschutz, die Erschliessung, die Grün- und Freiräume sowie die ökologische Vernetzung und die ökologischen Ausgleichsmassnahmen. Das Motto des Projekt heisst: „nah, kompakt, grün!“

Die Voraussetzungen für gemeinnützige Wohnungen sind auch hier gegeben. Die Stadt fokussiert hier auf solche Wohnungen. Ab 2020 soll ca. tausend Einwohnern kostengünstiger Wohnraum geboten werden.

8.2.1.3 Areal Nordwest

Trotz enorm grosser Nachfrage an Freizeitgärten werden 79 davon entlang der Burgfelderstrasse im Freizeitgartenareal Milchsuppe aufgehoben. Die freiwerdende Fläche wird für familienfreundliche Wohnungen der Stadtrandentwicklung Nordwest zugesprochen.

8.2.1.4 Felix Platter Areal

Das ehemalige Spitalareal wird nach der Umzonung der Baugenossenschaft „wohnen und mehr“ in Baurecht abgegeben. Auf dem Gelände um das neue Spital herum in der Grösse von 36'000 Quadratmetern sollen ca. 550 gemeinnützige Wohnungen entstehen. Dieses Projekt wird weiter in einem nachfolgenden Abschnitt (siehe Kapitel 9) genauer betrachtet.

8.2.2 Transformationsareale

Der Kanton beschäftigt sich auch mit anderen Arealen, welche transformiert werden sollen. Dabei stehen momentan unter anderem Wolf Nord, Dreispitz und der Hafen Klybeck-Kleinhüningen zur Diskussion für eine Umnutzung.

8.2.2.1 Wolf Nord

Die SBB und die beiden Basler Kantone planen zusammen ihre Bahnareale. Dabei sollen in den nächsten 20 Jahren einige Areale gemeinsam weiterentwickelt werden. Es soll geprüft werden, welche Güterverkehrsfunktionen der Güterbahnhof Wolf durchführen könnte. Nach der Planung wird nicht mehr das ganze Areal gebraucht. Der verbleibende Teil soll städtebaulich weiterentwickelt werden. Für gemeinnützige Wohnungen eignet es sich von der Lage her zwar gut, da der Bahnhof aber bleibt, ist mit hohen Lärmemissionen zu rechnen. Daher ist eine Entwicklung in diesem Bereich eher ungeeignet.

8.2.2.2 Dreispitz

Dreispitz gilt seit Jahren als eine Zone, in welcher eine Umnutzung stattfinden soll. Die Schwierigkeit in diesem Areal liegt darin, dass sie kantonsübergreifend gelegen ist. Der eine Teil gehört dem städtischen Basel, der andere dem ländlichen Münchenstein. Das Areal hat eine bedeutende industriell geprägte Geschichte. Aufgrund Überlastung beim Güterdepot Centralbahnhof in Basel wurde der Platz damals als Materiallagerplatz benutzt. Später kam ein Zollfreilager hinzu. In den Neunzigern wurde es als ein Güterbahnhof gebraucht. So kamen die Gleise und die Form des Areals zustande. Nun soll der Dreispitz in den nächsten Jahrzehnten eine Umwandlung erleben. Er soll sich der Öffentlichkeit öffnen und einen deutlich urbaneren Charakter erhalten. Dabei soll die bisherige gewerbliche und industrielle Nutzung weitergeführt werden. Es sollen aber noch Bildungs- und Kultureinrichtungen, sowie Wohnungen entstehen. Auch gemeinnützige Wohnungen könnten dabei in Frage kommen. Das Potential hier ist gross, weil er zentral gelegen ist und nur mit kleinen Lärmemissionen zu rechnen ist. Ausserdem ist die Vernetzung mit Bildungs-, Kultur- und Gesundheitseinrichtungen gut. Der grosse Park gegenüber bietet auch ein grosses Naherholungsgebiet. Das Areal ist momentan auf Baurecht der Stiftung Christoph Merian abgegeben.

8.2.2.3 Hafen Klybeck-Kleinhüningen

Der Hafen kommt aufgrund wachsenden Güterverkehrs an seine Kapazitätsgrenzen. Hier ist ein Ausbau notwendig, weil der Hafen von nationaler Bedeutung ist. Mit dem Ausbau verbunden will der Kanton die Quartiere Kleinhüningen und Klybeck besser an den Rhein anbinden. Der Ausbau des Hafens soll keine negativen Einflüsse auf diese Quartiere ausüben. Deshalb ist hier ein partizipativer Prozess der heutigen Anwohner gefragt. Ansonsten gibt es hier wenig Potential für gemeinnützige Wohnungen.

8.3 Fazit

Berechnungen haben ergeben, dass mit der Entwicklung in den bereits umgezonten Arealen Erlenmatt, am Walkeweg, Nordwest, und Felix Platter und mit der Verdichtung der bestehenden Siedlungen mit Ergänzungsbauten für 10'000 bis zu 13'000 zusätzliche Einwohner Wohnraum geschaffen werden kann.

Weitere Berechnungen des Kantons haben ergeben, dass die zu transformierenden Areale ein Potential für 15'000 bis 19'000 Einwohner haben. Dabei wurde auch mitberücksichtigt, dass dort eine ausgeglichene Mischform aus Wohnen und Arbeiten entstehen kann. Somit ist es in der Stadt Basel möglich 25'000 bis 32'000 neuen Einwohnern Wohnraum zu bieten.

9 Felix-Platter Areal

9.1 Ausgangslage

Im Wohnviertel Iselin bei der Kreuzung der Burgfelderstrasse und Luzernerring liegt das Felix-Platter Areal. August 2015 wurde die Baubewilligung für den Neubau des zweitgrössten Spitals der Stadt Basel erteilt. Im neuen Spital mit einer Gesamtfläche von 19'000 Quadratmetern, verteilt auf vier Stockwerken, können alle Funktionen, welche zurzeit auf dem ganzen 53'000 Quadratmeter grossen Areal zerteilt sind, konzentriert werden. Auf den restlichen 34'000 Quadratmetern sieht der Kanton eine Umnutzung vor. Das Areal befindet sich in einer „Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse“. Ausserdem liegt es auch in der Planungszone. Der Bebauungsplan sieht nicht nur Wohnungen vor, sondern auch öffentliche und quartierdienliche Nutzung und Freiräume. Nach der angestrebten Umzonung in eine 5a Zone sollen 500 bis 550 gemeinnützige Wohnungen für ca. 1'000 Einwohner erstellt werden.

Umfragen zufolge fehlt im Hegenheimerquartier um das Felix-Platter-Areal ein Zentrum. Die Bevölkerung, insbesondere die Quartierbewohner, wünschen sich eine Aufwertung des Hegenheimerrquartiers. Es soll ein Quartier im Quartier entstehen. Dieses Projekt soll ein Leuchtturmprojekt werden. Um den Rückstand auf Zürich bezüglich genossenschaftlichem Wohnen aufzuschliessen, erhofft sich der Kanton eine Art Dominowirkung, welche andere Genossenschaften und Neuinteressierte anreizen soll, sich zu professionell entwickeln.

9.2 "wohnen & mehr"

Der Regierungsrat hat entschieden, das Areal im Baurecht an eine Genossenschaft zu geben, welche einen gewissen Anteil gemeinnütziger Wohnungen erstellen muss. Diese Arealentwicklung ist ein Meilenstein für den genossenschaftlichen Wohnungsbau. Um die Entwicklung zu steuern wurde die neue Dachgenossenschaft „wohnen & mehr“ gegründet. In dieser haben sich über 20 Genossenschaften, insbesondere diejenigen aus der Umgebung, zusammengeschlossen. Momentan beschäftigt sich diese mit der Findung der Nutzungsziele.

9.3 Denkmalschutz

Die umgebenden Zonen sind zwischen 3 und 5a. Auch Genossenschaftswohnungen sind zahlreich vorhanden. Einige Gebäude fallen unter die Stadt- und Dorfbildschonzone. Gegen einen Abriss der Hauptgebäude des Felix Platter Spitals setzten sich der Heimatschutz und die freiwillige Basler Denkmalpflege ein und hatten Erfolg. Aussergerichtlich konnte man sich mit dem Regierungsrat einigen und konnte das Hauptgebäude ins Denkmalverzeichnis mit reduziertem Schutzzumfang eintragen. Doch nötige Veränderungen, ohne das Gebäude von aussen visuell zu verändern, sind möglich. Unter anderem soll die Kantine, Küche und der Versammlungsraum erhalten bleiben. So bleiben die wertvollen Bausubstanzen erhalten. Auch die Deichgenossenschaften „WBG Nordwestschweiz“ und „wohnen & mehr“ sind mit der Ausgangslage zufrieden, weil nach in einer Studie bewiesen wurde, dass die Wirtschaftlichkeit einer Umnutzung und einem Neubau sich im gleichen Rahmen befinden. Zusätzlich entfallen die Kosten für einen Abriss.

9.3.1 Potential des Hauptgebäudes

Nach Berechnungen sollen zwischen 100 und 150 Wohnungen im alten Hauptgebäude Platz finden. Dabei will man sich auf einen vielfältigen Wohnungsmix aus Alters-, Mehrgenerationen- und Familienwohnungen konzentrieren. Durch die Beteiligung mehrerer Genossenschaften werden auch viele neue Wohnformen vorgeschlagen.

9.4 Lagebeurteilung

Das Felix-Platter-Spital ist eine der führenden Institutionen für stationäre und ambulante universitäre Altersmedizin der Schweiz. Mit dem Neubau werden die neuen Wohnungen von der Nähe zum Spital profitieren. Diese Infrastruktur entspricht den Ideen des „wohnen im Alter“.

Unmittelbar in der Nähe befindet sich im Nordosten der grosse Kannenfeldpark. Für Erholungssuchende ist das eine grüne Oase mitten in der Stadt. Insbesondere für Familien ein Ort um sich aufzuhalten. Weiter sind in der Gegend Zonen für die Nutzung im öffentlichen Interesse, eine Kirche und andere Grünanlagen vorhanden.



Abbildung 20, Eindrücke Kannenfeldpark
Quelle (2016): Eigenes Bilder

Mehrere Buslinien und die Tramlinie drei gewährleisten eine gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Aufgrund dieser Argumente schwärmt die Stadt von einer der besten Wohngegenden in Basel. Somit ist dieses Areal sehr gut für gemeinnützige Wohnungen geeignet.

10 Chancen und Probleme

10.1 Image/ Mitgliederfalle

Die gemeinnützigen Wohnungen werden oft als soziale Wohnungen angesehen, welche die Vermutung unterstützen würde, dass in diesen Wohnungen nur Arme wohnen. Doch das probieren die Wohngenossenschaften und ihre Dachverbände zu vermeiden. Wenn es in den Wohngenossenschaften nur einkommensschwache Mitglieder hat, besteht das Risiko der „Mitgliederfalle“. Aus Angst vor höheren Mieten würden diese Mitglieder immer gegen Renovationen und anderen Investitionen abstimmen. Deshalb werden preisgünstige Wohnungen auch für mittlere und höhere Bevölkerungsschichten konzipiert. Da die Organisationen oft selbstständig sind, müssen sie auch Mitglieder haben, welche die Verwaltung organisieren können.

10.2 A-Stadt

Man könnte schnell auf den Gedanken kommen, dass die Förderung von preisgünstigem Wohnraum viele einkommensschwache und hilfsbedürftige Haushalte anziehen. Damit verbunden würde man freiwillig auf wohlhabende Einwohner verzichten, welche gewiss mehr Steuergelder einbringen würden. Doch hat sich in den späten Neunziger Jahren rausgestellt, dass wohlhabende Familien lieber auf dem Land wohnen als in der Stadt hohe Mieten zu zahlen. Denn die Abwanderung in diesen Jahren war sehr hoch, welches zu einem hohen Leerstand führte. Nach der Abwanderung der jungen mittelständischen Familien würden sich nur noch Bewohner aus den A-Gruppen, wie Alte, Arme, Arbeitslose, Ausländer, Asylbewerber, Ausgegrenzte und Auszubildende in Basel aufhalten. Dadurch würden wie zum Beispiel um Paris von der Kriminalität geprägte Banlieue entstehen. Durch das Anbieten vom preisgünstigen Wohnraum kann man solche Dynamiken verhindern.

10.3 Denkmalschutz

In Basel werden bei neuen Bauprojekten immer wieder Diskussionen über Denkmalschutz geführt. Einige sind der Meinung, dass die im ISOS aufgeführten Areale und Bauten nur als Planungsgrundlage, also nicht als verbindlich, gelten. Diese müssten nur bei Interessenabwägung in Betracht gezogen werden. Andere sind für die strikte Durchsetzung und fordern den Schutz der Bauten. Kürzlich wurden bei den Diskussionen über die Warteck-Häuser am Messeplatz geäußert, dass Basel eine Stadt sei, in der der Denkmalschutz tiefe Priorität hat. Man entwickle sich zu einer Gesichtslosen Stadt wie Bochum und Duisburg. Der Denkmalschutz ist für gemeinnützige Wohnbauträger eher eine Hinderung als Förderung.

Einige Gebäude sind nach dem Bund und nach dem Kanton schützenswert. Der Bund hat Basel als Stadt, Riehen als verstädtertes Dorf und St. Chrischona in Bettingen als Spezialfall in das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgenommen. Darin stehen einige Genossenschaftssiedlungen wie die Im Höfli und Vogelbach in Riehen sowie die Genossenschaftssiedlungen in Kienbergstrasse, zur Eiche, drei Linden, in Jakobsberg, in den Klosterreben, in Thierstein, am Bernerring, Im Grünen, Im Langen Loh am Morgarenring und Im Burgfelderhof in Basel auf der Liste.

Da Basel als Kanton den Inhalt des ISOS nicht in die kantonale Gesetzgebung aufgenommen hat, stehen sozusagen keine konkreten Bauten verbindlich unter Schutz. Doch sollte es bei der Planung als Entscheidungsgrundlage dienen. Daraufhin hat der Kanton Stadt- und Dorfbild-Schonzonen bzw. Schutzzonen erarbeitet. Darin sind auch Objekte und Anlagen unter dem Denkmalverzeichnis. Doch diese Bauten grenzen höchstens mal an eine gemeinnützige Wohnung an. Die Pläne und Inventare sind lediglich als Planungsgrundlagen bei Interessenabwägungen zu gebrauchen. Unter den im

Inventarverzeichnis eingetragenen Bauten gibt es wenige gemeinnützige Gebäuden. Wenige liegen in der kantonalen Stadt- und Dorfbild-Schutzzone bzw. in der kantonalen Stadt- und Dorfbild-Schonzone.

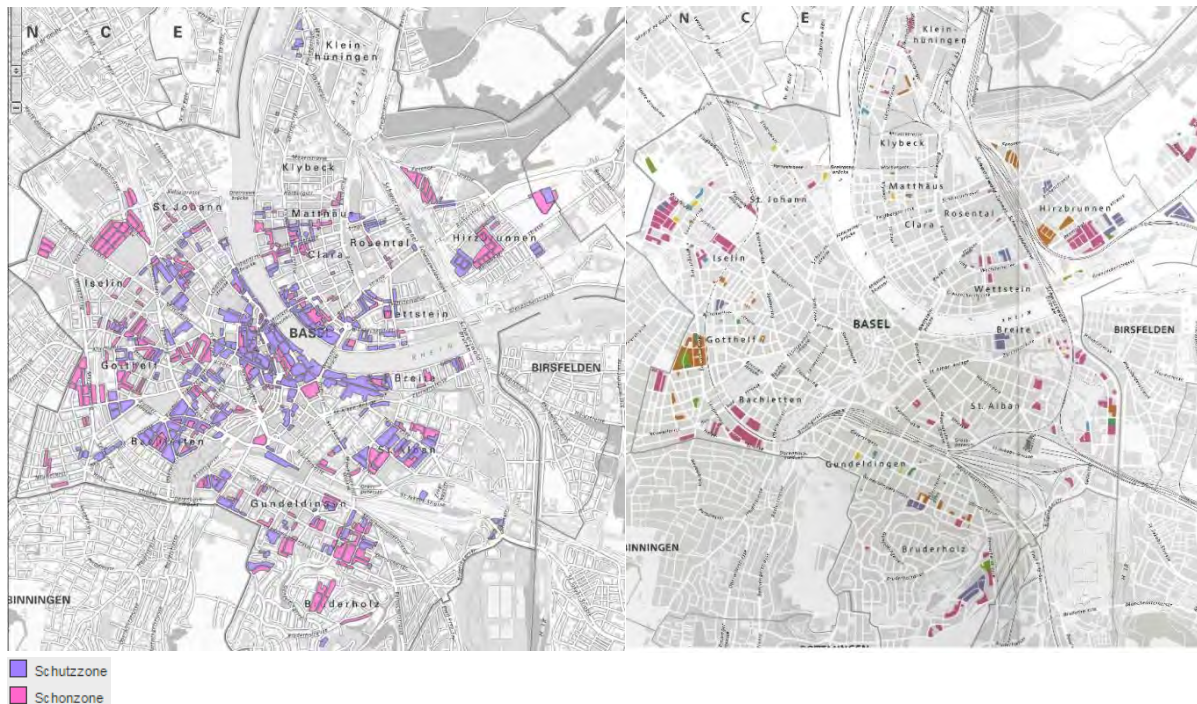


Abbildung 21, links: Stadt- und Dorfbild Schon- bzw. Schutzzonen, rechts: Genossenschaften in Basel
Quelle: Geoportal Basel-Stadt (2016), WBG Nordwestschweiz (2012)

10.4 Fehlende Reserven

Die grössten Hindernisse bei Sanierungen und Abrissen sind das fehlende Geld, der fehlende Wille und der Denkmalschutz. Ein Grund gegen Abrisse und Neubauten ist, dass das Geld dafür fehlt. Es kommt vor, dass eine Genossenschaft zu wenige Reserven über die Jahre angelegt hat. Das hängt wohl damit zusammen, dass die Mitglieder keine Veränderung wollen. Vor allen kleine Genossenschaften wollen es nicht, da sie vorübergehend neue Wohnungen finden müssten. Nach dem Neubau wären die Wohnungen auch teurer. Der Dachverband WBG Nordwestschweiz bemüht sich, zu zeigen, dass Fusionen solche Nachteile verhindern würden.

10.5 Stolz

Die Genossenschaften sind gegenüber Fusionen sehr abgeneigt. Sie wollen aus Stolz nicht. Nachdem sie so lange eigenständig waren, wollten sie sich jetzt nicht plötzlich von anderen hereinreden lassen. Sie fürchten ihre Selbständigkeit zu verlieren. Ausserdem ist bei Gesprächen herausgekommen, dass die Genossenschaften die anderen eher als Konkurrenten sehen denn als Verbündete. Sie wollen nichts mit den anderen zu tun haben und hätten das nicht nötig.

10.6 Distanz

Ein weiterer Grund gegen Fusionen ist, dass die Genossenschaften, welche für eine Fusion in Frage kommen, zu weit auseinander liegen. Dies würden die bereits überlasteten, vor allem kleinen Genossenschaften, zu viel mehr administrativem Aufwand führen als bisher.

10.7 Ausländer

Ein weiteres Problem stellen die Ausländer dar. Wie in der Analyse festgestellt werden musste, ist der Ausländeranteil in Wohngenossenschaften sehr tief. Sie machen zum Teil mehr Probleme als sie lösen. Die Mitbewohner haben oft schlechte Erfahrungen gemacht und sind heute teilweise nicht mehr willig diese aufzunehmen und zu integrieren. Einerseits neigen die Ausländer oft zur Kriminalität. Die Mitglieder klagen über Diebstähle, vor allem Velos werden oft entwendet. Es gab auch schlimmere Vergehen und grössere Auseinandersetzungen. Es kam schon zu Morddrohungen. Die ungenügenden Sprachkenntnisse der Ausländer erschweren zusätzlich eine Lösungsfindung. Der Stadt gefällt diese Entwicklung nicht. Sie fordert von den Genossenschaften mehr zielführende Handlungen in Sinne der Integration, anstatt die Ausländer auszugrenzen. Eine positive Entwicklung ist bereits zu sehen. Mehrere, vor allem neue, Genossenschaften handeln aktiv für die Integration der Ausländer.

10.8 Lösungsweg

Bei den Beratungen versucht man genau da Hilfe zu leisten und die Genossenschaften zu Fusionen zu überzeugen. Kürzlich hat man einen Erfolg feiern können. Zurzeit sind einige gemeinsame Projekte in Bau bzw. in Planung. Die Beratungen haben sich nicht nur für bestehende Genossenschaften bezahlt gemacht. Es konnten auch viele Neue für Projekte überzeugt werden. Nun sind viele Projekte im Gang. Da werden auch die anderen Hilfsmittel aus dem Wohnraumförderungsgesetz (WRFG) in Anspruch genommen. Mit dieser Entwicklung hat man vor fünf Jahren nicht gerechnet.

11 Schlusswort

Basel hat viele potentielle Areale für gemeinnützigen Wohnungsbau. In allen Entwicklungsmöglichkeiten (Sanierung, Ergänzung, Abriss und Neubau) gibt es viel Potential. Durch neuere Innovative und gemeinsame Projekte befindet sich Basel auf einem guten Weg, die Anzahl an gemeinnützigen Wohnungen im Kanton zu erhöhen. Auch ohne Mindestquote nähert sich Basel an Zürich ran. Durch umfangreiche Beratungen wird Velen Mut gemacht den Schritt in diese Richtung zu machen und Erfolg zu haben.

12 Nachweise

12.1 Eigenständigkeitserklärung



Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Eigenständigkeitserklärung

Die unterzeichnete Eigenständigkeitserklärung ist Bestandteil jeder während des Studiums verfassten Semester-, Bachelor- und Master-Arbeit oder anderen Abschlussarbeit (auch der jeweils elektronischen Version).

Die Dozentinnen und Dozenten können auch für andere bei ihnen verfasste schriftliche Arbeiten eine Eigenständigkeitserklärung verlangen.

Ich bestätige, die vorliegende Arbeit selbständig und in eigenen Worten verfasst zu haben. Davon ausgenommen sind sprachliche und inhaltliche Korrekturvorschläge durch die Betreuer und Betreuerinnen der Arbeit.

Titel der Arbeit (in Druckschrift):

Raumplanerische Perspektiven des gemeinnützigen
Wohnungsbaus in Basel

Verfasst von (in Druckschrift):

Bei Gruppenarbeiten sind die Namen aller
Verfasserinnen und Verfasser erforderlich.

Name(n):

Thiyagalingam

Vorname(n):

Gumaran

Ich bestätige mit meiner Unterschrift:

- Ich habe keine im Merkblatt „Zitier-Kniffe“ beschriebene Form des Plagiats begangen.
- Ich habe alle Methoden, Daten und Arbeitsabläufe wahrheitsgetreu dokumentiert.
- Ich habe keine Daten manipuliert.
- Ich habe alle Personen erwähnt, welche die Arbeit wesentlich unterstützt haben.

Ich nehme zur Kenntnis, dass die Arbeit mit elektronischen Hilfsmitteln auf Plagiate überprüft werden kann.

Ort, Datum

Mehlsecken, 30.5.16

Unterschrift(en)

Cr-Thiyagalingam

Bei Gruppenarbeiten sind die Namen aller Verfasserinnen und
Verfasser erforderlich. Durch die Unterschriften bürgen sie
gemeinsam für den gesamten Inhalt dieser schriftlichen Arbeit.

12.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1, Bettingen mit Blickrichtung nach Westen Quelle	9
Abbildung 2, Verteilung der im Baurecht abgegebenen Grundstücken	14
Abbildung 3, Baujahre der gemeinnützigen Wohnungen in Basel(l.) und in der Schweiz(r.)	16
Abbildung 4, Bevölkerungsszenarien erarbeitet vom Kanton Basel	17
Abbildung 5, Wanderungsanalyse vom Statistisches Amt Basel Stadt	18
Abbildung 6(l.), Bevölkerungsstruktur Basels Ende 2014 nach Alter und Herkunft	19
Abbildung 7(r.), Bevölkerung Basels wird älter und multinationaler	18
Abbildung 8, Bauphasen der Wohngenossenschaften	21
Abbildung 9, Zonenplan vom Kanton Basel mit Legende.....	23
Abbildung 10, Genossenschaften nach Wohnvierteln aufgeteilt.....	24
Abbildung 11, Lärmempfindlichkeitsstufen im Kanton Basel-Stadt	25
Abbildung 12, ÖV Güteklassen im Kanton Basel-Stadt	26
Abbildung 13, Grünanlagen, Parks und Wälder als Erholungsgebiet in Kanton Basel-Stadt	27
Abbildung 14, Denkmal an Sarnierung in Riehen.....	30
Abbildung 16, Neubau im Kohlistieg, Riehen	30
Abbildung 15, Park in der Nähe vom Kohlistieg	30
Abbildung 17, Neubau in Kohlistieg mit integrierter Alterspflegeheim.....	31
Abbildung 18, Entwicklungspotentiale in der Stadt Basel bis 2035	32
Abbildung 19, Übersicht Erlenmatt	33
Abbildung 20, Eindrücke Kannenfeldpark	37
Abbildung 21, Stadt- und Dorfbild Schon- bzw. Schutzzonen, Genossenschaften in Basel.....	39
Abbildung 22-29, weitere Analysekarten im Anhang	46

12.3 Literaturverzeichnis

Dorothee Huber, Guido Köhler, Christof Wamister und Peter Würmli (2012):

Wohngenossenschaften der Region Basel 1992-2012. 1. Auflage, Basel,

Herausgeber: Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz, Eigerverlag

Schriftreihe R&U:

Lukas Bühlmann, Niklaus Spori (2009) für Schweizerische Vereinigung für Landesplanung (2010):

Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. In: R&U, 1/2010

12.4 Quellenverzeichnis

Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2016): Definition gemeinnütziger Wohnungsbau.
www.bwo.admin.ch, Zugriff: 13.3.16

(Konkreter PDF-Link: „Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit raumplanerischen mitteln“
<http://www.bwo.admin.ch/themen/00328/00331/index.html?lang=de&download=NHZLpZig7t,Inp6lONTU042l2Z6ln1acy4Zn4Z2qZpnO2YUq2Z6gpJCDd4B8gmym162dpYbUzd,Gpd6emK2Oz9aGodetmqaN19XI2ldvoaCUZ,s->, Zugriff: 13.3.16)

Wikipedia (2016): Riehen.
<https://de.wikipedia.org/wiki/Riehen>, Zugriff: 27.05.2016

Wikipedia (2016): Bettingen.
https://de.wikipedia.org/wiki/Bettingen_BS, Zugriff: 27.05.2016

Webseite vom Bund (2016): Rechtliche Grundlagen.
<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20010522/index.html>, Zugriff: 13.3.16

Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2016): Statistikdaten gemeinnützige Wohnungen.
<http://www.bwo.admin.ch/dokumentation/00101/00530/00531/00573/index.html?lang=de>,
Zugriff: 13.03.2016

Webseite für Wohnen der Stadt Basel (2016): Wohnraumfördergesetz.
<http://www.stadtwohnen.bs.ch/wohnraumfoerdergesetz.html>, Zugriff: 13.3.16

Tagesanzeiger (2015): Wohnungsnot Schweiz.
<http://www.tagesanzeiger.ch/schweiz/standard/in-elf-kantonen-herrscht-immer-noch-wohnungsnot/story/30788159>, Zugriff: 17.5.16

Schweizer Radio und Fernsehen SRF (2013): Wohnungsnot Schweiz.
<http://www.srf.ch/play/tv/tagesschau/video/wohnungsnot-in-der-schweiz?id=5457b7e2-cbf7-4067-b7b5-e1621fc2e3af>, Zugriff: 17.5.16

Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2016): Soziale Durchmischung.
<http://www.are.admin.ch/dokumentation/publikationen/00016/00373/index.html?lang=de>, Zugriff:
17.5.16

Comparis (2016): Vergleich Mietpreise Schweiz.
<https://www.comparis.ch/immobilien/news/2015/04/mietpreise-staedte-schweiz-vergleich.aspx>,
Zugriff: 19.5.16

Basler Zeitung (2015): Wanderungsanalyse.
<http://bazonline.ch/basel/stadt/Schweizer-verlassen-den-Stadtkanton/story/10797925>, Zugriff:
19.5.16

Basler Zeitung (2015): Denkmalschutz.
<http://bazonline.ch/basel/stadt/Heimatschutz-widerspricht-Denkmalpflege/story/11740975>, Zugriff:
23.05.16

Geoportal Kanton Basel (2016): Stadt- und Dorfschon- bzw. –schutzzone.
<http://www.stadtplan.bs.ch/geoviewer/index.php?language=de&cps=2611530.02,1267206.64,10000>,
Zugriff: 27.5.16

Planungsamt Basel (2016): Arealentwicklung.

<http://www.planungsamt.bs.ch/arealentwicklung.html>, Zugriff: 27.5.16

Webseite des Kanton Basel-Stadt (2016): Areal Nordwest.

<http://www.bs.ch/news/2015-12-09-mm-64773.html>, Zugriff: 27.5.16

Webseite des Kanton Basel-Stadt (2016): Felix Platter-Areal.

<http://www.bs.ch/news/2016-04-12-mm-65749.html>, Zugriff: 27.5.16

Basler Zeitung (2015): Hoffen auf <<wohnen&mehr>>.

http://www.wohnen-mehr.ch/files/7514/6003/5107/baz_20151211_0_0_bazab14.pdf, Zugriff: 28.5.16

Wikipedia (2016): Dreispitz.

https://de.wikipedia.org/wiki/Dreispitz_Basel_und_M%C3%BCnchenstein, Zugriff: 27.5.16

Planungsamt Basel (2016): Hafen- und Stadtentwicklung Klybeck- Kleinhüningen.

<http://www.planungsamt.bs.ch/arealentwicklung/hafen-und-stadtentwicklung-klybeck.html>, Zugriff: 27.5.16

Basler Zeitung (2013): Volta Nord.

<http://bazonline.ch/basel/stadt/Gueterbahnhof-Wolf-ist-ein-versteckter-Diamant/story/25227828?track>, Zugriff: 27.5.16

Tageswoche (2015): Bevölkerungsprognose Basel.

http://www.tageswoche.ch/de/2015_29/basel/693531/, Zugriff: 29.5.16

Webseite des Felix-Platter Spitals (2016): Infos.

<http://www.felixplatterspital.ch/de/>, Zugriff: 28.5.16

Sammlung Zeitungsartikel (2016): Neubau und Denkmalschutz Felix Platter Spital.

http://www.felixplatterspital.ch/fileadmin/user_upload/20160408_baublatt_Stillvoller_wohnen_im_Spital.pdf, Zugriff: 28.5.16

http://www.felixplatterspital.ch/fileadmin/user_upload/20160408_20Minuten_Felix_Platter-Spital_Kompromiss_bahnt_sich_an.pdf, Zugriff: 28.5.16

http://www.felixplatterspital.ch/fileadmin/user_upload/20160406_bz_und_pl%C3%B6tzlich_haben_sich_alle_wieder_lieb.pdf, Zugriff: 28.5.16

12.4.1 Anhang

Bundesverordnung (1986): Lärmempfindlichkeitsstufen aus Lärmschutzverordnung des Bundes.

<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19860372/201502010000/814.41.pdf>, 27.5.16

geo.admin.ch (2016): ISOS Denkmalschutz Bettingen, Basel und Riehen.

https://map.geo.admin.ch/?selectedNode=node_ch.bak.bundesinventar-schuetzenswerte-ortsbilder1&Y=627722.84&X=253434.16&zoom=3&bgLayer=ch.swisstopo.pixelkarte-farbe&layers=ch.bak.bundesinventar-schuetzenswerte-ortsbilder&lan&topic=ech&lang=de, 27.5.16

12.5 Gesprächspartner

Interview mit Monika Wilin von WBG Nordwestschweiz

Interview mit Peter Näf von Wohnraumentwicklung Basel

13 Anhang



Abbildung 22, Publikationsfassung Bettingen
Quelle: ISOS

Empfindlichkeitsstufen nach Art. 43 der Lärmverordnung durch den Bund 1986

„In Nutzungszonen nach Artikel 14 ff. des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 gelten folgende Empfindlichkeitsstufen:

- a. Empfindlichkeitsstufe I in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, namentlich in Erholungszonen
- b. Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen
- c. die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbezone (Mischzone) sowie Landwirtschaftszonen
- d. Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Industriezone.“

Alle folgenden Abbildungen sind verarbeitet von Gumanan Thiyagalingam. Grundlagenkarte mit Genossenschaften ist von der WBG Nordwestschweiz bereitgestellt worden. Geodaten sind vom Geoportal des Kantons Basel-Stadt bezogen.

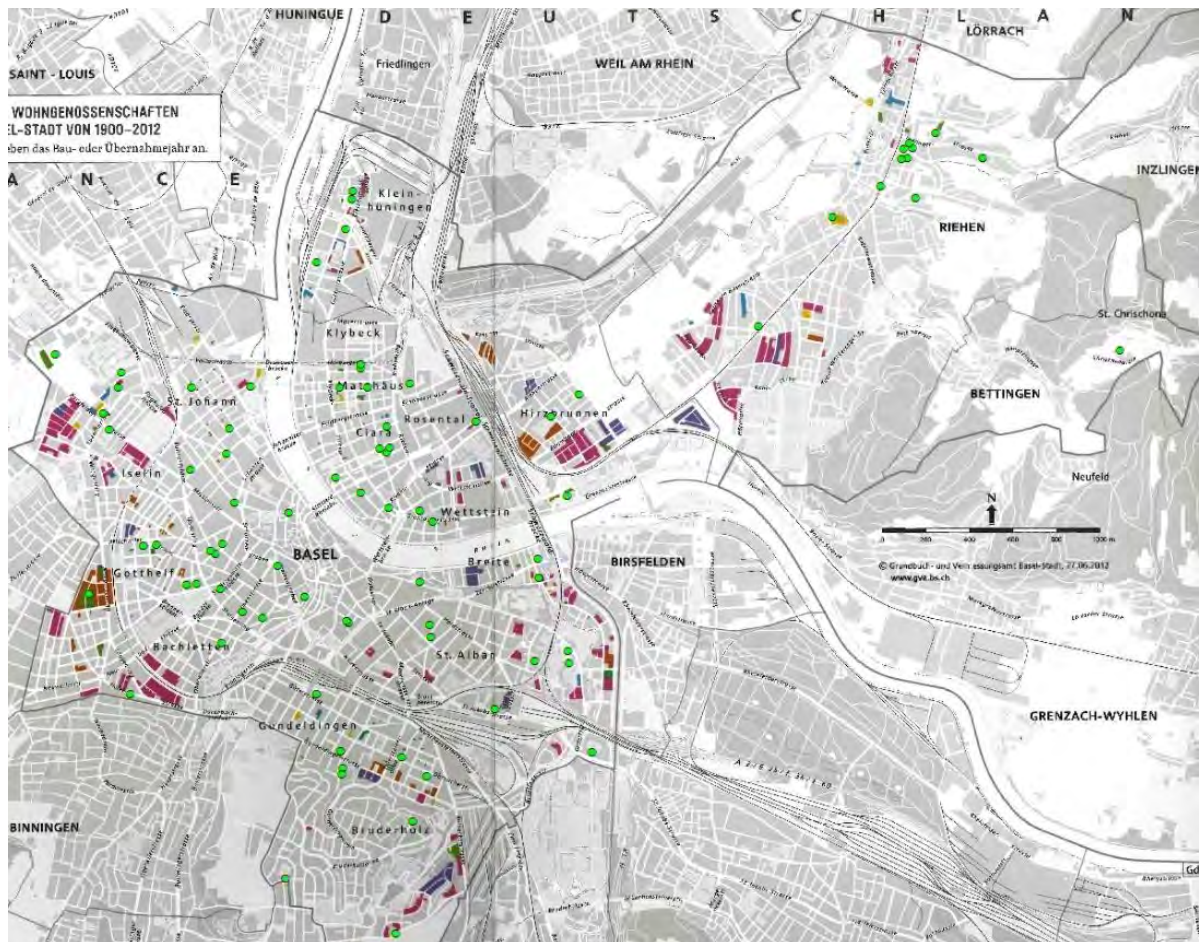
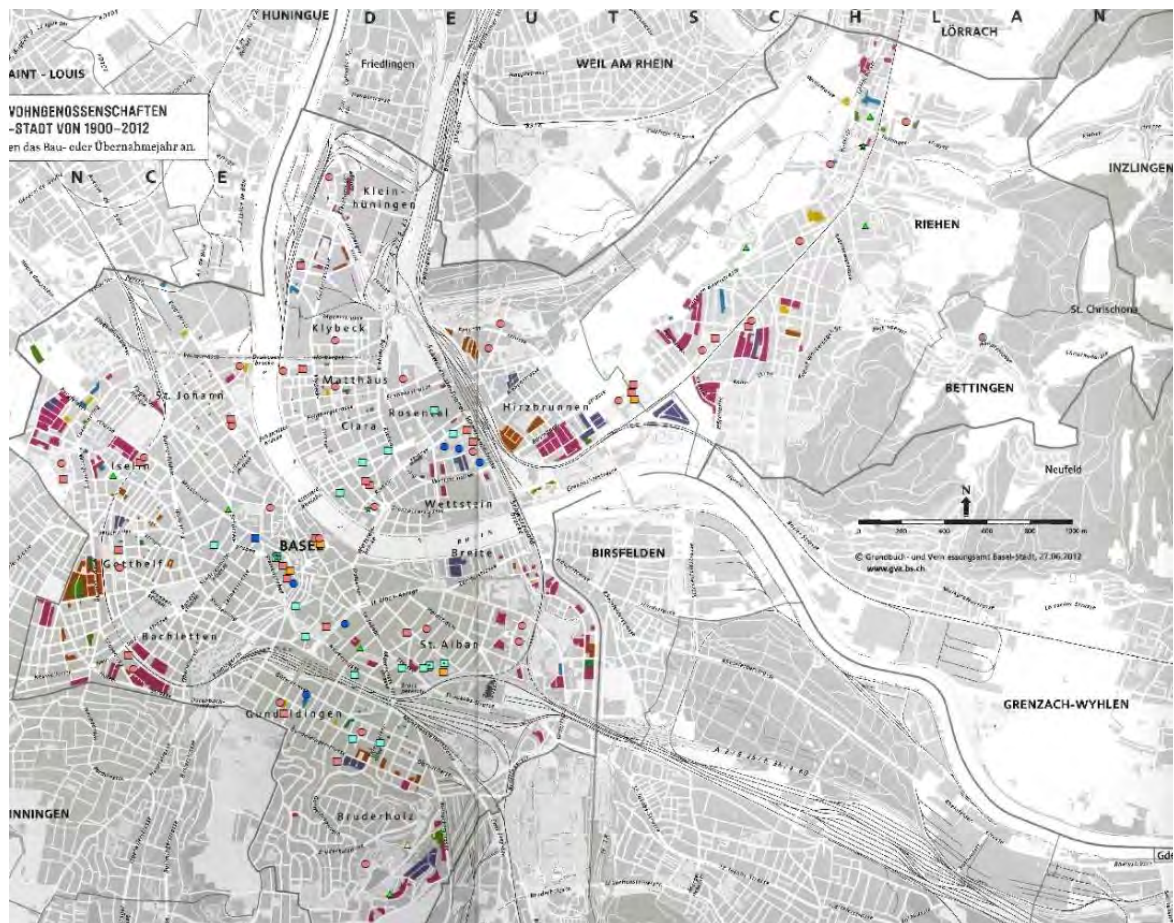


Abbildung 23, Alter und Pflegeheime



- Berufsschulen
- Volkshochschule
- Fachmaturitätsschulen
- Fachhochschulen
- Gymnasium
- Sekundarstufe
- Primarstufe
- ★ Musikschule
- ▲ Sonderschule
- ▲ Freie Schule

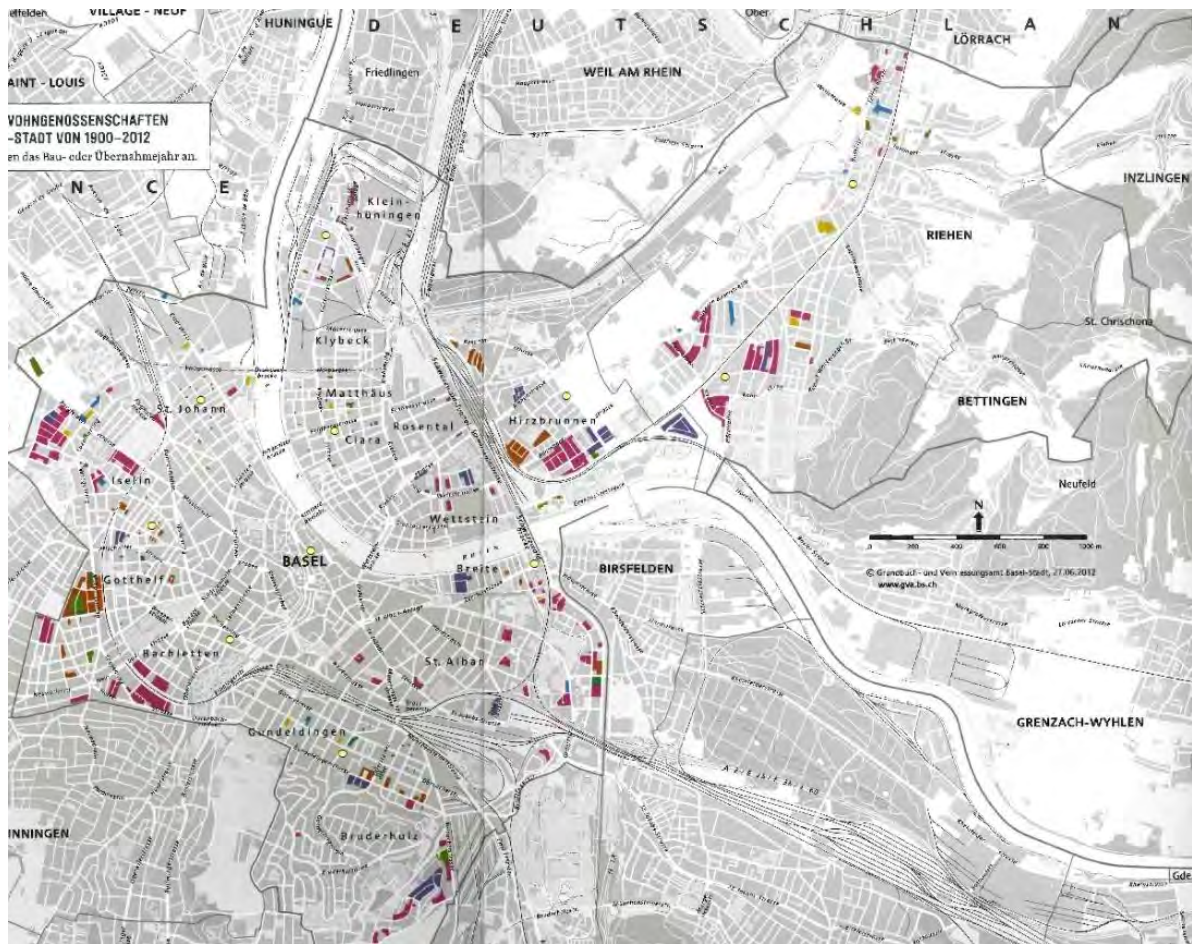


Abbildung 25, Elternberatung

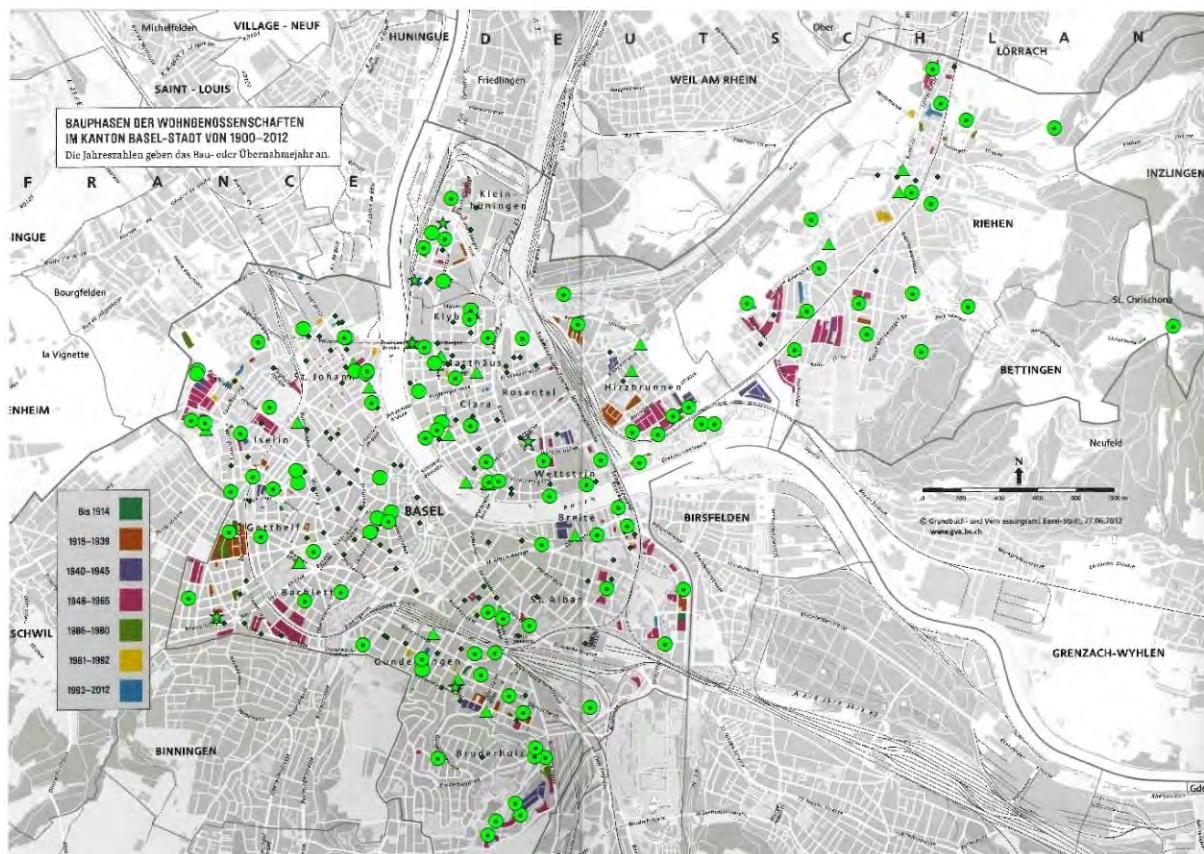


Abbildung 26, Kinder und Jugendangebote

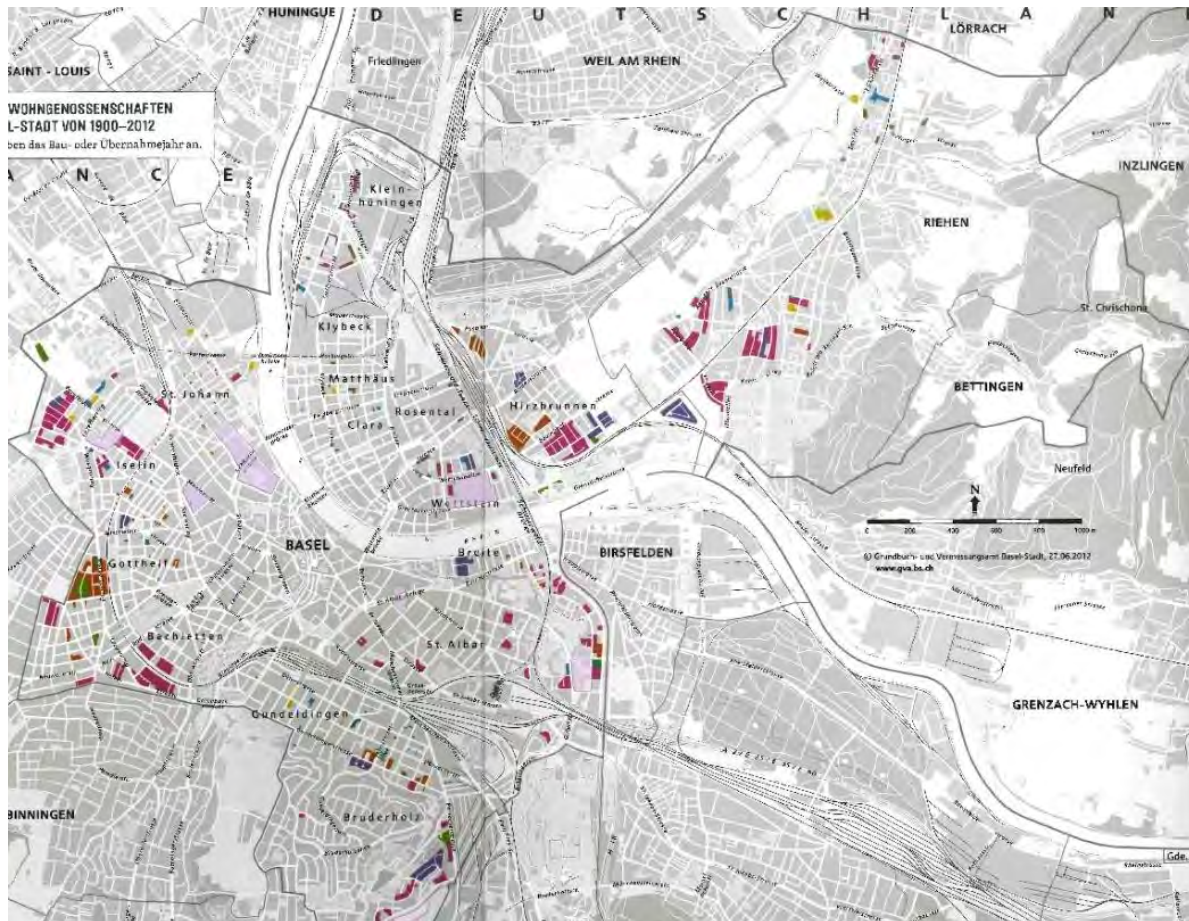


Abbildung 27, Planungszonen

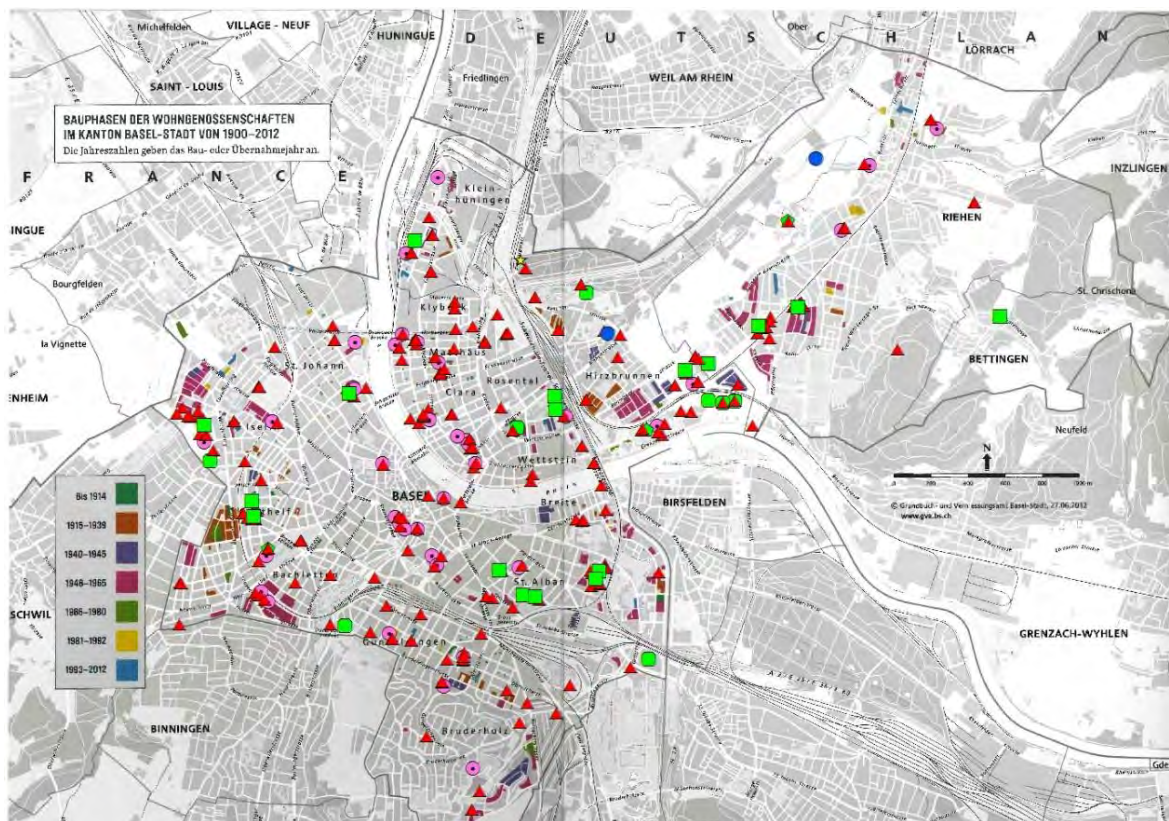


Abbildung 28, Sportinfrastrukturen

- Kunsteisbahnen
- Schulsportanlagen
- ▲ Spezialsportanlagen
- ◆ Sportanlage
- Sportplätze
- ★ Vita-Parcours
- Sporthallen

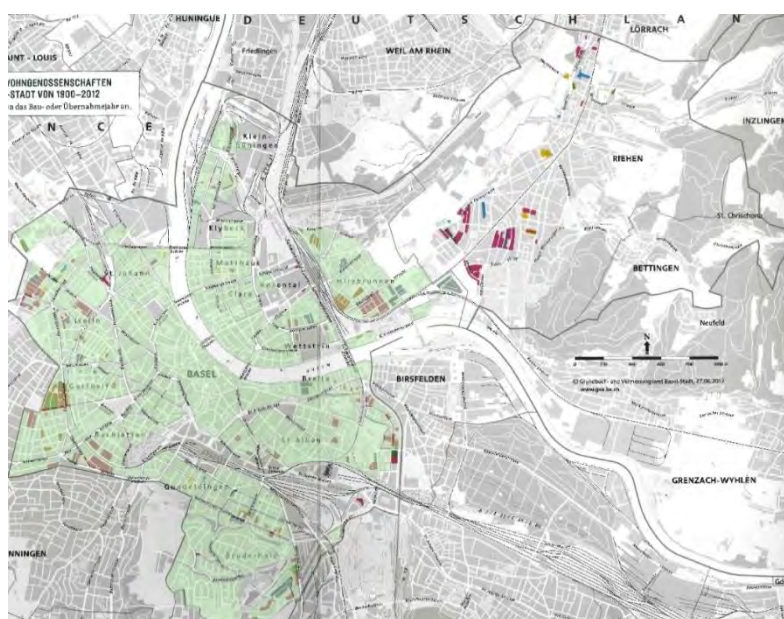


Abbildung 29, 30er Zonen